


Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Инженерно-строительный институт
институт
Проектирования зданий и экспертизы недвижимости
кафедра

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой

Назирова Р.А.
подпись Ф.И.О.
« 26 » июня 20 17 г.


МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ
Развитие методических подходов к управлению стоимостью
объектов жилой недвижимости
тема

08.04.01 Строительство
код и наименование направления
по программе 08.04.01.0002 Экспертиза и управление недвижимостью
код и наименование магистерской программы

Научный руководитель	 подпись, дата	доцент к.э.н., должность, ученая степень	И.А.Саенко инициалы, фамилия
Выпускник	 подпись, дата		Д.Н. Хомич инициалы, фамилия
Рецензент	 подпись, дата	кан.техн.наук. должность, ученая степень	А.Н. Цыплюк инициалы, фамилия
Нормоконтролер	 подпись, дата	ст.преподаватель должность, ученая степень	Е.В. Крелина инициалы, фамилия

Красноярск 2017

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Инженерно-строительный институт
институт
Проектирования зданий и экспертизы недвижимости
кафедра

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
Назирова Р.А.
подпись Ф.И.О.
« 26 » июня 20 17 г.

ЗАДАНИЕ
НА МАГИСТЕРСКУЮ ДИССЕРТАЦИЮ

Студентке магистратуры Хомич Дарье Николаевне

Группа СФ15-02М

Направление 08.04.01 Строительство

Программа 08.04.01.0002 Экспертиза и управление недвижимостью

Тема магистерской диссертации Развитие методических подходов к управлению стоимостью объектов жилой недвижимости

Утверждена приказом по университету № _____ от _____

Руководитель магистерской диссертации И.А. Саенко к.э.н. доцент кафедры ПЗиЭН ФГАОУ ВП СФУ ИСИ

Исходные данные для магистерской диссертации нормативно-правовая документация РФ, законодательные и иные нормативные документы Российской Федерации и Красноярского края, официальные материалы статистических органов, учебники и справочники, журнальные статьи, научные доклады и отчеты, материалы конференций и семинаров

Перечень рассматриваемых вопросов (разделов магистерской диссертации):

Введение

1 Теоретические аспекты и методические подходы к управлению стоимостью жилой недвижимости

1.1 Характеристики объектов жилой недвижимости

1.2 Сущность управления стоимостью объектов жилой недвижимости

1.3 Исследование факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости

2 Исследование и развитие методических подходов к управлению стоимостью объектов жилой недвижимости

2.1 Исследование методических подходов к управлению стоимостью объектов жилой недвижимости

2.2 Формирования стоимости по этапам жизненного цикла

2.3 Формирования стоимости на основании дифференциации объектов по потребительским характеристикам

3 Комплексная оценка управления стоимостью объектов жилой недвижимости г. Красноярска

3.1 Исследование ценовой ситуации на первичном рынке жилой недвижимости г. Красноярска

3.2 Характеристика объектов - представителей жилой недвижимости различных потребительских свойств на первичном рынке г. Красноярска

3.3 Расчет стоимости совокупных затрат владения объектов –представителей жилой недвижимости различных потребительских свойств на первичном рынке г. Красноярска

Заключение

Список использованных источников

Приложение А

Перечень графического или иллюстративного материала с указанием основных чертежей, плакатов:

15-20 слайдов, дающие полное отображение о ходе и итогах проведенного исследования

Научный руководитель

С.В.Х
подпись, дата

к.э.н, доцент
должность, ученая степень

И.А.Саенко
инициалы, фамилия

Задание принял к исполнению

Д.Н.Х
подпись, дата

Д.Н. Хомич
инициалы, фамилия

илой

Ю

зляет
ащее
роса
илой
ским

ошел
бно-
ные
да к
етом
ием
ости
ины
нии

на
чает
м к
вает

КО
лия

КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК

выполнения магистерской диссертации

Наименование и содержание этапа (раздела)	Срок выполнения
Анализ литературных источников	01 Сентябрь 2015 - 31 Июнь 2016
Формирования 1 главы диссертации «Теоретические аспекты и методические подходы к управлению стоимостью жилой недвижимости»	01 Июль 2016 30 Сентябрь 2016
Сбор и анализ аналитической информации	01 Октября 2016 31 Декабря 2016
Формирования 2 главы диссертации «Исследование и развитие методических подходов к управлению стоимостью объектов жилой недвижимости»	01 Января 2017 28 Февраля 2017
Формирования 3 главы диссертации «Комплексная оценка управления стоимостью объектов жилой недвижимости г. Красноярска»	01 марта 2017 29 мая 2017
Предзащита	30 мая 2017
Формирование диссертации	31 мая 2017 22 Июня 2017
Рецензирование	23 Июня 2017
Защита	28 Июня 2017

« 1 » ноября 2017 г.

Научный руководитель 
подпись, дата

К.Э.Н., доцент
должность, ученая степень

И.А.Саенко
инициалы, фамилия

Задание принял к исполнению


подпись, дата

Д.Н. Хомич
инициалы, фамилия

ИКО
илия

илой
ю
ляет
ащее
проса
илой
ским
шел
бно-
ные
да к
этом
ием
ости
ины
нии
на
чает
м к
вает

Рецензии
на магистерскую диссертацию
Хомич Дарьи Николаевны
на тему
Развитие методических подходов к управлению стоимостью объектов
жилой недвижимости
представленной к защите по направлению
08.04.01 «Строительство»
08.04.01.00.02 «Экспертиза и управление недвижимостью»

Магистерская диссертация Хомич Д.Н. представляет собой самостоятельное, логически завершенное исследование, содержащее постановку и разрешение теоретической и практической стороны некоторых важных вопросов управления стоимостью совокупных затрат жилой недвижимости, которое автор рассматривает как систему, целевой установкой функционирования которой выступает стоимость совокупных затрат объекта.

Актуальность разработанной темы, представленной на рецензию магистерской диссертации, определена интенсивным развитием рынка жилой недвижимости, являющимся одним из наиболее динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости и несет особую социальную нагрузку. Обеспеченность жильем и его доступность для населения напрямую влияют на уровень жизни, сказываются на рождаемости и темпах прироста населения, отражаются на его экономической культуре. Актуальность темы исследования автором обоснованна на основании изученной литературы, мирового и российского опыта в сфере дифференциации объектов по потребительским характеристикам.

Основу рабочей гипотезы исследования составляет предложение о том, что управление стоимостью объектов жилой недвижимости позволит собственникам владеть информацией о стоимости на протяжении всего жизненного цикла объекта и готовить объекты для определенной категории покупателей. В перспективе методический подход – возможность определения критериев стоимости жилой недвижимости по потребительским характеристикам.

Магистрант при выполнении работы подошел к вопросу комплексно и применил знания естественнонаучных, социально-экономических, общепрофессиональных и специальных дисциплин. Научная новизна исследования состоит в совершенствовании разработанной «Методики расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат», с определением величины совокупных затрат на стадии эксплуатации в течение заданного срока применительно к конкретным жилым помещениям по потребительским характеристикам.

Научные результаты, содержащиеся в работе следуют из излагаемого автором материала и являются аргументированными. В том числе автор проводит исследования существующих методов оценки стоимости жилой

2017 г.

ОТЗЫВ
научного руководителя на магистерскую диссертацию студента
Хомич Дарьи Николаевны
на тему
Развитие методических подходов к управлению стоимостью объектов жилой
недвижимости
представленной к защите по направлению
08.04.01 Строительство
по программе 08.04.01.00.02 Экспертиза и управление недвижимостью

Магистерская диссертация Хомич Дарьи Николаевны представляет собой самостоятельное, логически завершенное исследование, содержащее постановку и разрешение теоретических и практических аспектов вопроса управления стоимостью совокупных затрат владения жилой недвижимостью, дифференцированной по потребительским характеристикам.

Магистрант при выполнении диссертационного исследования подошел к вопросу комплексно и применил знания естественнонаучных, социально-экономических, общепрофессиональных и специальных дисциплин. Научные результаты исследования состоят в развитии методического подхода к управлению стоимостью объектов жилой недвижимости с учетом дифференциации потребительских характеристик объектов с использованием «Методики расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат», позволяющей проводить моделирование величины совокупных затрат владения объектами жилой недвижимости на протяжении всего жизненного цикла здания.

Считаю, что магистерская диссертация Хомич Д.Н. выполнена на высоком уровне. Представленное диссертационное исследование отвечает необходимым требованиям, соответствует предъявляемым требованиям к подобным работам, а его автор Хомич Дарья Николаевна заслуживает присуждения степени магистра по направлению «Строительство».

К.Э.Н., доцент
ученая степень, должность подпись

_____/И.А. Саенко
инициалы, фамилия

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа по теме «Развитие методических подходов к управлению стоимостью объектов жилой недвижимости» содержит 89 страниц текстового документа, 1 приложение, 30 использованных источников.

УПРАВЛЕНИЕ, ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ, СТОИМОСТЬ, СОВОКУПНЫЕ ЗАТРАТЫ, ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ ОБЪЕКТОВ, МЕТОДИКА РАСЧЕТА ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА ОБЪЕКТОВ

Цель исследования развитие методических подходов к решению проблем управления стоимостью совокупных затрат по этапам жизненного цикла объектов жилой недвижимостью

Научная новизна исследования состоит в усовершенствовании методики расчета совокупной стоимости жилой недвижимости по этапам жизненного цикла объектов.

Наиболее существенными являются следующие научные результаты, полученные в рамках исследования и характеризующие его новизну:

1. Уточнены понятия «жилая недвижимость», «управление стоимостью», «стандарты жилища».
2. Исследовано понятие «управление стоимостью» с позиции системного подхода. Выделены факторы, влияющие на стоимость объектов жилой недвижимости
3. Исследована методика расчета жизненного цикла объектов жилой недвижимости, в том числе проведена дифференциация объектов жилой недвижимости в г. Красноярске.
4. Усовершенствование методики расчета совокупных затрат в зависимости от потребительских характеристик.

В результате была раскрыта сущность стоимости совокупных затрат жизненного цикла объектов жилой недвижимости.

В итоге проведен расчет жизненного цикла здания объектов представителей жилой недвижимости в г. Красноярске в зависимости от потребительских характеристик.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	5
1 Теоретические аспекты и методические подходы к управлению стоимостью жилой недвижимости.....	9
1.1 Характеристики объектов жилой недвижимости.....	9
1.2 Сущность управления стоимостью объектов жилой недвижимости.....	18
1.3 Исследование факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости.....	29
2 Исследование и развитие методических подходов к управлению стоимостью объектов жилой недвижимости	35
2.1 Исследование методических подходов к управлению стоимостью объектов жилой недвижимости.....	35
2.2 Формирования стоимости по этапам жизненного цикла.....	47
2.3 Формирования стоимости на основании дифференциации объектов по потребительским характеристикам.....	58
3 Комплексная оценка управления стоимостью объектов жилой недвижимости г. Красноярска.....	64
3.1 Исследование ценовой ситуации на первичном рынке жилой недвижимости г. Красноярска.....	64
3.2 Характеристика потребительских свойств на первичном рынке г. Красноярска объектов – представителей жилой недвижимости различных.....	69
3.3 Расчет стоимости совокупных затрат владения объектов- представителей жилой недвижимости различных.....	76
Заключение.....	80
Список использованных источников.....	85
ПРИЛОЖЕНИЕ А Единая методика классифицирования жилых новостроек...	89

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В последнее время постоянно возрастают требования людей к качеству жилья и одновременно отмечается их стремление к минимизации совокупных затрат, связанных с приобретением и обслуживанием жилья, что вызывает необходимость управления стоимостью жилья в зависимости от потребительских характеристик. И поэтому требуется разработка методических подходов к управлению стоимостью совокупных затрат жизненного цикла объектов жилой недвижимости в зависимости от потребительских характеристик. Вышеуказанные обстоятельства обуславливают теоретическую целесообразность и практическую значимость настоящего исследования, направленного на совершенствования методических подходов к управлению стоимостью объектов жилой недвижимости.

Исследованию теоретических и практических проблем управления стоимостью жилой недвижимости посвящены труды многих отечественных и зарубежных ученых. Значительный вклад в становление и развитие этого научного направления внесли такие российские ученые, как О.Э. Бессонова, В.С. Боголюбов, В.В. Бузырев, И.В. Бычковский, Н.В. Васильева, Л.А. Велихов, Т.М. Говоренкова, Б.М. Гринчель, С.А. Ершова, А.Н. Кириллова, Н.Б. Косарева, С.Н. Максимов, А.А. Олтяну, Ю.П. Панибратов, Л.Г. Селютина, С.Б. Сиваев, Е.Б. Смирнов, В.С. Чекалин, Н.В. Чепаченко, Л.Н. Чернышов, М.Д. Шапиро, А.Н. Шеремет, И.С. Шомина и другие. Благодаря этим и другим ученым исследование проблем управления жилой недвижимостью поднято на высокий научный уровень. Вместе с тем, изменяющиеся правовые и экономические условия, практика развития жилищной сферы в последние годы выдвигают новые проблемы и вызывают необходимость обращения к этой тематике вновь, требуют концентрации внимания на недостаточно проработанных аспектах, ключевым из которых является управление стоимостью в зависимости от потребительских свойств объектов жилой недвижимости.

Цель исследования развитие методических подходов к решению проблем управления стоимостью совокупных затрат объектов жилой недвижимостью на основе их потребительских характеристик.

Достижение поставленной цели осуществляется путем решения взаимосвязанных задач:

- изучение характеристик и свойств объектов жилой недвижимости;
- изучение управления стоимостью объектов жилой недвижимости;
- исследование факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости;
- исследование методических подходов к управлению стоимостью объектов жилой недвижимости;
- исследование формирования стоимости по этапам жизненного цикла;
- исследование формирования стоимости на основании дифференциации объектов по потребительским характеристикам;
- исследование ценовой ситуации на первичном рынке жилой недвижимости г. Красноярска;
- изучение и анализ объектов – представителей жилой недвижимости различных потребительских свойств на первичном рынке г. Красноярска;
- расчет стоимости совокупных затрат владения объектов представителей жилой недвижимости различных потребительских свойств на первичном рынке г. Красноярска.

Область исследования диссертационной работы соответствует паспорту специальности ВАК 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (строительство)», а именно пункту 1.3.66 «Развитие теории и методологии управления объектами недвижимости различного функционального назначения»

Объект исследования – стоимость объектов жилой недвижимости.

Предмет исследования – управление стоимостью объектов жилой недвижимости на основе их потребительских характеристик.

Рабочая гипотеза исследования состоит в том, что управление стоимостью объектов жилой недвижимости позволит собственникам владеть информацией о совокупных затратах владения на протяжении всего жизненного цикла объекта, а профессиональным участникам готовить объекты жилой недвижимости для определенных категорий покупателей.

Научный результат исследования заключается в расчете стоимости совокупных затрат стоимости объектов жилой недвижимости, дифференцированных по потребительским характеристикам.

Теоретической базой диссертационного исследования послужили фундаментальные и прикладные разработки ученых в области управления стоимостью объектов жилой недвижимости.

Методологическую основу исследования составили общенаучные методы исследования (абстрактно-логический, сравнение, анализ и синтез и др.) и экономико-статистические методы (группировки, индексный, графический и др.).

Информационная база исследования основана на статистических и аналитических данных Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации и ее территориального органа в Красноярском края, аналитические материалы агентства «АРЕВЕРА-Недвижимость», законодательные акты Российской Федерации, нормативные и методические документы по вопросам оценки стоимости объектов жилой недвижимости.

1 Теоретические аспекты и методические подходы к управлению стоимостью жилой недвижимости

1.1 Характеристики объектов жилой недвижимости

В соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации недвижимость относится к недвижимым вещам, которые в свою очередь, принадлежат к объектам гражданских прав, и недвижимость выделена в самостоятельный объект гражданского права.

Исследования показали, что существующие понятия, отождествляемые объектами жилой недвижимости, можно подразделить на две основных категории:

1) нормативные, прежде всего законодательные термины и определения которые призваны вносить однозначность и конкретность в правовое регулирование отношений, связанных с созданием оптимальных условий проживания;

2) определения и толкования, присутствующие в научной и научно-практической литературе, а также профессиональная терминология специалистов в данной сфере.

Термин «жилая недвижимость» не применяется в Гражданском кодексе РФ. При определении объектов права собственности употребляется термин «жилые помещения», который, на наш взгляд, не отражает в полной мере все характеристики обозначаемых им объектов.

Анализ действующего гражданского и жилищного законодательства позволяет сделать вывод, что термин «жилое помещение» имеет несколько значений:

– жилое помещение – это помещение, предназначенное для проживания граждан[1];

– жилое помещение (если оно выступает объектом договора найма) – это изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома)[2].

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) [3].

На рисунке 1.1 представлены жилые помещения соответствующие понятиям Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 №47 п.5 ст. I.

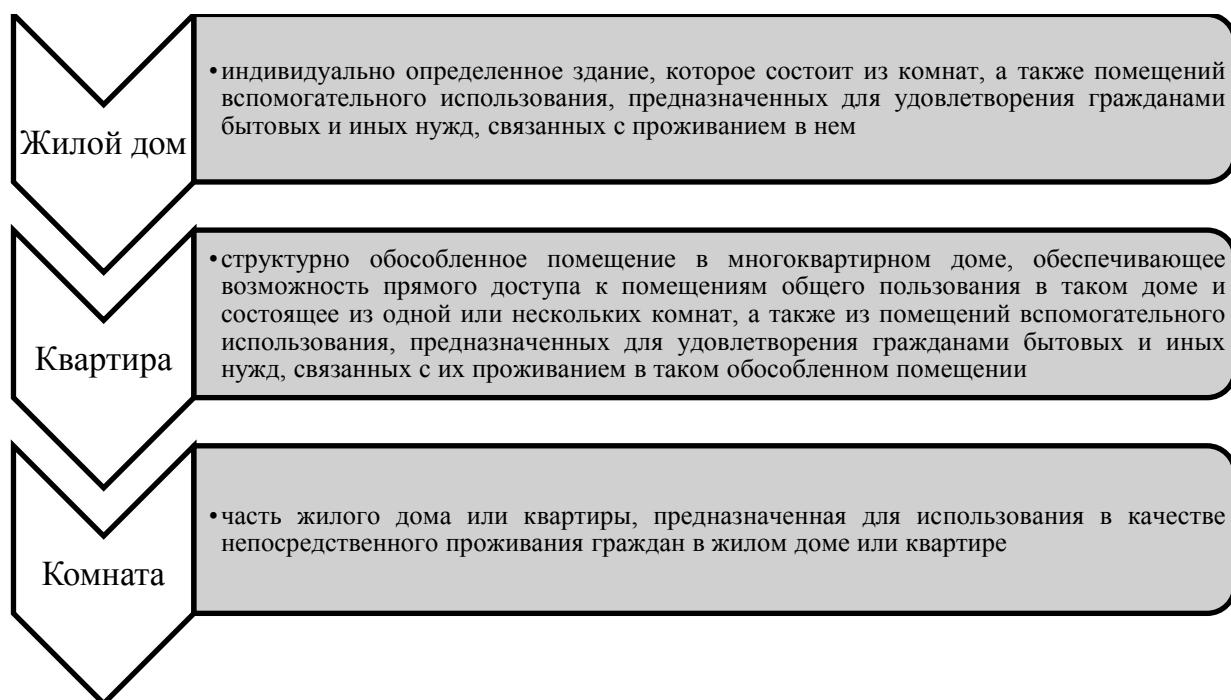


Рисунок 1.1 – Жилые помещения

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Жилое помещение, являясь основным, законодательно утвержденным понятием, выполняет следующие функции:

- 1) служит средством удовлетворения потребности граждан в жилье, что обуславливает целевое назначение жилого помещения – проживание граждан;
- 2) является средством реализации конституционного права граждан на жилище;

3) используется для осуществления профессиональной или предпринимательской деятельности в пределах, ограниченных законом.

С точки зрения гражданского оборота жилое помещение – это сложный объект, который включает в себя само жилое помещение и обеспечивающее имущество. Под обеспечивающим имуществом понимается доля в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома (в отношении квартиры, части квартиры); доля в праве общей долевой собственности на общее имущество коммунальной квартиры и доля в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома (в отношении комнаты в коммунальной квартире); постройки, предназначенные для хозяйственных бытовых целей (в отношении жилого дома); доля в праве общей долевой собственности на такие постройки (в отношении части жилого дома).

Жилое помещение в контексте обеспечивающего имущества является объектом купли-продажи. Заметим, что статья 558 ГК в качестве объектов купли-продажи указывает жилой дом (его часть), квартиру (ее часть).

Таким образом, как объект гражданских прав, жилая недвижимость – это имущественный комплекс, включающий здание или его часть, предназначенные для проживания людей, законченные строительством и принятые в установленном законом порядке в эксплуатацию, связанные с земельным участком, имеющим границы, подлежащие кадастровому и техническому учету (инвентаризации), включающие жилые помещения, непосредственно удовлетворяющие жилищные потребности людей, а также подсобные и иные вспомогательные помещения, оборудование, сооружения и элементы инженерной инфраструктуры, обслуживающие жилые помещения.

Как объект гражданских отношений жилая недвижимость включает в себя три основных правомочия: владение, пользование и распоряжение. Владение объектом недвижимости – это основанный на законе контроль над объектом, оно создает основу для двух других правомочий – пользования и распоряжения. Сделки осуществляются на каждом этапе жизненного цикла объекта жилой

недвижимости. На рисунке 1.2 представлена структура жизненного цикла инвестиционно-строительного объекта.



Рисунок 1.2 – Жизненные циклы инвестиционно-строительного объекта, здания, объекта гражданских прав и их взаимосвязь

1. Предпроектная (начальная) стадия включает анализ рынка недвижимости, выбор объекта недвижимости, формирование концепции проекта, инвестиционный анализ, оформление исходно-разрешительной документации, привлечение инвестиционных средств.

Особо следует отметить, что на этой стадии осуществляется предоставление земельных участков для строительства в соответствии с требованиями Земельного Кодекса РФ.

2. Стадия проектирования включает разработку проектной документации и финансовой схемы, организацию финансирования, предполагает выбор архитектурно-инженерной группы и руководство проектированием.

Разработанный проект должен в обязательном порядке пройти государственную экспертизу, за исключением случаев, предусмотренных ст.

49 Градостроительного Кодекса РФ. Основные задачи этого периода – сокращение длительности стадий, повышение потребительских качеств объектов недвижимости и самая главная – минимизация эксплуатационных затрат на всех стадиях жизненного цикла.

3. Стадия строительства заключается в подготовке земельного участка к строительству и выполнению строительно-монтажных работ по возведению объекта, заканчивается получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. На этой стадии осуществляется выбор подрядных организаций, координация проведения и контроль качества выполнения строительно-монтажных работ, анализ смет затрат и расходов.

На данной стадии появляются реальные свидетельства соответствия объекта требованиям сегмента рынка недвижимости, обусловленные логикой жизненного цикла. В этот период решаются задачи увеличения доли вложений потенциальных потребителей.

4. Стадия эксплуатации объекта жилой недвижимости предполагает обслуживание и выполнение работ, цель которых устранение повреждений (изношенности) и восстановление нормального эксплуатационного состояния, включают ремонт (капитальный и текущий), а также реконструкцию, реставрацию объектов.

Обслуживание – работы, выполняемые для обеспечения нормативного срока эксплуатации объектов недвижимости и создания комфортных условий жизнедеятельности людей; они не ведут к увеличению стоимости, но предотвращают обветшание и выход из строя отдельных элементов здания.

Ремонтные работы продлевают срок службы объекта недвижимости. Капитальный ремонт предусматривает проведение мероприятий, направленных на восстановление всех изношенных конструктивных элементов, сетей, систем, устройств и инженерного оборудования. Периодичность проведения капитального ремонта устанавливается в зависимости от капитальности зданий, сооружений и конструктивных элементов, а также от условий эксплуатации.

Реконструкция объектов недвижимости – коренное переустройство, переделка с целью усовершенствования комплекса организационных и технических мероприятий, направленных на устранение морального и физического износа объектов недвижимости в целом или отдельных их элементов и систем.

При реконструкции могут осуществляться:

- изменение планировки помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек;
- повышение уровня инженерного оборудования, включая реконструкцию наружных сетей;
- замена изношенных и морально устаревших конструкций и инженерного оборудования;
- улучшение архитектурной выразительности зданий (объектов), а также благоустройство прилегающих территорий.

Реставрация осуществляется по отношению к тем зданиям, которые входят в состав культурно-исторического наследия и имеют особую ценность. Сущность заключается в обеспечении первоначального состояния объекта на неопределенно долгое время, что требует затрат, особенность которых состоит в том, что они не обязательно будут возмещены.

5. Стадия закрытия объекта – полная ликвидация его первоначальных и приобретенных функций, результат – либо снос, либо качественно новое развитие. На этой стадии требуются значительные затраты на ликвидацию, которые являются результатом владения объектом недвижимости

Пользование объектом жилой недвижимости подразумевает возможность эксплуатации, хозяйственного или иного использования объекта недвижимости путем извлечения из него полезных свойств его потребления, а распоряжение основывается на праве решать каким образом и кем может быть использован объект недвижимости и доход от него, тем самым проявляется сущность недвижимости как экономического блага и объекта экономических отношений.

Как экономическое благо жилая недвижимость выступает:

– предметом потребления – бездоходный ресурс для личного использования в целях удовлетворения потребности в жилище;

– финансовым (инвестиционным) активом, т.е.:

1) товаром, приобретаемым для последующей спекулятивной перепродажи с прибылью;

2) капиталом в вещной форме, приносящего прибыль от сдачи в аренду и выгодной перепродажи;

3) средством обеспечения финансовых инструментов (ценные бумаги, включая закладные).

Выступая в качестве объекта экономических отношений проявляются такие свойства жилой недвижимости как стоимость, цена, доходность, которые определяются полезностью, способностью удовлетворять как жилищные потребности, так и экономические интересы людей, проявляющиеся при заключении сделок на рынке жилой недвижимости.

Следует отметить социальные свойства жилой недвижимости, которые обусловлены ее потребительскими свойствами, ценностью, как для отдельного человека, так и для общества в целом, проявляются в удовлетворении физиологических, психологических, интеллектуальных и иных потребностей людей на основе имеющихся правомочий. Владение жилой недвижимостью престижно в общественном сознании, способствует формированию цивилизованного среднего социального слоя, а пересмотр способов использования и обновления влияет на качество жизни людей.

Ценность жилой недвижимости для общества в целом заключается в том, что жилище является материальным условием воспроизводства одного из факторов общественного производства людей – рабочей силы, тем самым выступает общественным благом. Как общественное благо жилищная недвижимость определяется понятием «жилищный фонд», имеющим количественные и качественные характеристики.

В соответствии со статьей Жилищного Кодекса РФ жилищный фонд РФ определяется как «совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации».

Жилая недвижимость – это изолированное помещение, отнесенное к недвижимому имуществу, пригодное для проживания граждан на постоянной основе с точки зрения санитарных, противопожарных, технических и других норм. В зависимости от степени обособленности такие помещения подразделяются на 3 вида.

Жилые помещения – это определенные объемы между строительными конструкциями, предназначенные для проживания людей.

Нежилые помещения – являются помещения, объемы между строительными конструкциями, предназначенные для осуществления разрешенных видов деятельности (офисы, магазины, аптеки, поликлиники и другие помещения).

Помещения, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений – все остальные помещения – к ним относятся, например, коридоры, чердаки, подвалы, лифтовые шахты.

Характеристики объектов жилой недвижимости подразделяются:

- физические характеристики;
- архитектурно-строительные характеристики.



Рисунок 1.3–Физические характеристики



Рисунок 1.4– Архитектурно-планировочные характеристики

Характеристики делятся на 3 категории:

- постоянные;
- условно-постоянные;
- условно-переменные.

Постоянные характеристики квартиры отражают параметры, которые относятся к дому в целом.

К этим характеристикам причисляют:

- район;
- тип здания.

К условно-постоянным относят характеристики, которые, как правило, не могут быть изменены владельцами. В их числе:

- общая площадь;
- этаж;
- планировка;
- высота потолков;
- материал стен;
- естественная освещенность помещения;
- ориентация квартиры;
- балконы, лоджии;

- наличие лифта;
- внешнее окружение.

К условно-переменным относятся характеристики, связанные с комфортностью жилища:

- состояние полов, потолка, стен;
- окна и двери;
- инженерные коммуникации;
- наличие телефона.

Как объект материального мира жилая недвижимость обладает признаком системности. Сущность «системности» проявляется в том, что все процессы, явления, вещи в объективном мире находятся во всеобщей связи и взаимодействуют как объекты относительно обособленные, обладающие качественной и количественной сторонами и изменяющиеся во времени и пространстве. Подчеркнем три характеристики понятия «системности»: всеобщая связь всех процессов и явлений есть связь относительно обособленных предметов и вещей, явлений; относительная обособленность и самостоятельность предметов, вещей, явлений проявляется в том, что они обладают количественной и качественной сторонами; относительно обособленные предметы, вещи, явления взаимодействуют друг с другом.

Все уровни вместе формируют жилую среду обитания, предназначение которой в полном удовлетворении потребностей человека в жилище.

Жилая среда обитания, являясь антропогенной по природе происхождения, обладает сложной иерархической структурой, отражающей технологический, экономический, политический, градостроительный, климатический, культурный аспекты, формирует структуру общества и социальных связей.

Исходя из признака системности, определяются следующие структурные уровни объектов (элементов) жилой недвижимости (рисунок 1.4).



Рисунок 1.4 – Структурные уровни жилой недвижимости

На основании сформированных характеристик объектов жилой недвижимости выявляется необходимость в управлении стоимостью объектов жилой недвижимости. Для этого необходима, методика расчета стоимости совокупных затрат жизненного цикла жилой недвижимости, которые представляют собой характеристики жилых зданий, классифицированные по потребительским предпочтениям, характеризующих конструктивные и объемно-планировочные решения, потребительские качества, срок эксплуатации, степень износа, а также местные особенности и внешнее окружение.

1.2 Сущность управления стоимостью объектов жилой недвижимости

В настоящее время все большую актуальность приобретает концепция управления стоимостью объектов жилой недвижимости.

Жилая недвижимость как товар — это объект сделок, удовлетворяющий различные, реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики.

Каждый объект жилой недвижимости в процессе его создания и потребления обладает уникальными свойствами и характеристиками, обусловленными местоположением, проектными решениями и особенностями строительства (технологией), которые имеют определенную экономическую ценность. Термин «ценность» как категория, означает важность, значимость, польза, полезность чего-либо, то есть в отношении объектов жилой недвижимости она представляет собой интегральный критерий субъективной оценки человеком способности удовлетворять жилищную потребность исходя из собственных предпочтений и финансовых возможностей. Таким образом, тем самым выбор человеком возможности удовлетворения жилищной потребности определяется оценкой непосредственно экономической ценности для него объекта жилой недвижимости.

Вопросам определения экономической ценности товаров и услуг посвящены работы Томаса Нэгла, который в основе ее формирования выделяет референтную и отличительную (дифференциальную) ценность. В соответствие с его теоретическими положениями обоснуем экономическую ценность объектов жилой недвижимости.

Референтная ценность объекта жилой недвижимости — это затраты, связанные с удовлетворением жилищной потребности для человека доступным способом из имеющихся альтернативных вариантов на рынке жилья[5]. Референтная ценность объекта жилой недвижимости корректируется с учетом имеющихся различий при оценке человеком возможных вариантов удовлетворения жилищной потребности.

Дифференциальная ценность — это ценность показателей, характеризующих оцениваемый объект жилой недвижимости, отличающихся от показателей наилучшего варианта удовлетворения жилищной потребности [6,7]. Если покупателю нравятся отличительные особенности, то

дифференциальная ценность является положительной, если нет — отрицательной. Дифференциальная ценность объектов жилой недвижимости обусловлена присутствием на рынке жилья объектов различной степени комфорта, определяемого как «условия жизни, пребывания, обстановка, обеспечивающие удобства, спокойствие и уют»[8]. Суммирование референтной и дифференциальной стоимостей определяет экономическую ценность объектов жилой недвижимости, которые предназначены для длительного пользования и не потребляются в процессе использования, и поэтому обладают повышенной экономической ценностью.

Экономическая ценность объекта жилой недвижимости формирует потребительскую стоимость объекта жилой недвижимости, оценка которой проводится конкретными людьми исходя из существующего и возможного профиля использования на основе качественных физических характеристик и финансово-экономических параметров, наблюдаемых в предшествующей период функционирования объекта и прогнозируемых в будущем. Потребительская стоимость объекта жилой недвижимости формируется под влиянием текущей рыночной стоимости с учетом стоимости совокупных затрат владения.

Существуют различные определения рыночной стоимости объектов жилой недвижимости таких авторов как А.Н. Асаул, О.Е. Медведева, Т.В. Щербакова и др., на основании которых можно дать следующее: «Рыночная стоимость объекта жилой недвижимости — это наиболее вероятная цена, которая устроила бы участников сделки с объектом жилой недвижимости в конкурентной и открытой рыночной среде при соблюдении всех условий, необходимых для заключения честной сделки, при этом покупатель и продавец действуют благоразумно и информировано, считая, что на цену не оказывается неправомерного влияния»[9,10].

Как показывает практика, увеличение рыночной стоимости недвижимости для собственников, инвесторов не противоречит долгосрочным интересам других заинтересованных сторон. Успешно действующие инвесторы

создают стоимость для всех участников экономической среды — риэлторов, управляющих недвижимостью, государства (через выплачиваемые налоги) и др.

Стоимость совокупных затрат владения связана с затратами на приобретение объекта жилой недвижимости и затратами на его содержание и развитие, величина и состав которых значительно различны в зависимости от стадии и состояния объекта недвижимости в момент его приобретения и целей будущего собственника в отношении использования объекта недвижимости. Вопросы оценки совокупной стоимости владения недвижимостью рассматривались в публикациях российских ученых, таких как С.А. Баронин, А.Г. Янков, М.А. Луняков, В.С. Гребенщиков.

Стоимость как наилучший экономический показатель позволяет достигать более ясных и точных целей, поскольку требование любого участника рынка поддается стоимостной оценке. В то же время известно, что почти невозможно принимать правильные решения, не обладая всей полнотой информации, а ведь ни один другой показатель результатов деятельности не содержит столь полной информации, как стоимость. Однако расплатой за универсальность стоимости является сложность ее определения: она меняется со временем, она неодинакова для различных участников рынка и зависит от целей, с которыми они выступают. Стоимость объекта жилой недвижимости подвержена влиянию большого количества внешних и внутренних факторов. По времени стоимость может изменяться не равномерно, а скачкообразно при неблагоприятном сочетании взаимовлияющих факторов. Поэтому необходимо уметь прогнозировать возможное скачкообразное изменение стоимости недвижимости при ее оценке.

Принципы управления стоимостью жилой недвижимости, инвесторы, собственники и управляющие недвижимостью могут принимать более эффективные и обоснованные решения, независимо от выбранных стратегических и оперативных целей.

Управление стоимостью — это интегрирующий процесс, направленный

на качественное улучшение стратегических и оперативных решений на всех этапах жизненного цикла объекта жилой недвижимости за счет концентрации общих усилий на ключевых факторах стоимости.

Суть концепции управления стоимостью жилой недвижимости заключается в том, что управление должно быть нацелено на обеспечение роста рыночной стоимости объекта. Т.е. все устремления, аналитические методы должны быть направлены на одну общую цель: максимизировать свою стоимость, строя процесс принятия управленческих решений на ключевых факторах, влияющих на стоимость. В силу огромной практической значимости вопросы в рамках концепции управления стоимостью получили широкое отражение в научных и практических исследованиях.

Для моделирования управления стоимостью владения объектов жилой недвижимости следует использовать «Методику расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат», которая официально утверждена и введена в действие решением Совета Национального объединения проектировщиков РФ от 4 июня 2014 г [11].

Жизненный цикл здания – период, в течение которого осуществляются инженерные изыскания, проектирование, строительство (в том числе консервация), эксплуатация (в том числе текущие ремонты), модернизация, реконструкция, капитальный ремонт, снос здания или сооружения.

Стоимость Жизненного Цикла Здания (СЖЦЗ) – расчетная величина денежного выражения совокупных издержек владения жилым домом, включающих в себя расходы на выполнение строительно-монтажных работ, последующие обслуживание, эксплуатацию в течение срока их службы, ремонт, утилизацию созданного в результате выполнения работы объекта (элементов здания или здания целиком) [11].

Характеристика периодов жизненного цикла здания в соответствии с указанной выше «Методикой расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат», приведена на рисунке 1.5.



Рисунок 1.5 – Периоды жизненного цикла здания

Минимальная совокупная стоимость владения – это стоимость жилого здания с учетом издержек всех его стадий жизненного цикла. При проектировании необходимо стремиться к минимизации приведенной стоимости владения.

Приведенная стоимость владения – отношение совокупной стоимости владения домом к его плановому периоду эксплуатации.

Плановый период эксплуатации жилой недвижимости (нормативный срок службы здания) – календарная продолжительность функционирования конструктивных элементов и здания в целом до первого капитального ремонта, при условии осуществления мероприятий технического обслуживания и

ремонта. Поскольку продолжительность безотказной работы конструкций зданий и его систем неодинакова, при определении нормативного срока службы здания принимают безотказный срок службы основных несущих элементов, фундаментов и стен. Сроки службы отдельных элементов здания могут быть в 2 – 3 раза меньше нормативного срока службы здания. За время, соответствующее плановому периоду эксплуатации здания, выполняются мероприятия, заключающиеся в обеспечении безотказной работы его конструкций и оборудования, соблюдении нормальных санитарно-гигиенических условий, правильном использовании инженерного оборудования; поддержании температурно-влажностного режима помещений; проведении своевременного текущего ремонта; повышении степени благоустройства зданий и т.д.

Расчетный (прогнозный) период – под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.

При расчете прогнозного периода стоит учесть:

Издержки– затраты и расходы за отчетный период (например, за год, квартал или месяц) на приобретение материальных ресурсов или энергоресурсов.

Расходы на эксплуатацию и ремонт товаров, использование результатов работ– периодические затраты за отчетный период (например, за год, квартал или месяц) на осуществление технического обслуживания здания, документально подтвержденные, вошедшие в себестоимость произведенных коммунальных ресурсов или услуг.

Единовременные затраты– однократно осуществляемые капитальные вложения в основные фонды и оборотные средства на строительство новых или реконструкцию существующих зданий.

Затраты– денежное выражение величины ресурсов материальных, трудовых, финансовых, природных, информационных и др., требуемых для создания или производства объекта гражданских прав. Цена, уплаченная

покупателем за объект гражданских прав, становится для него затратами на его приобретение.

Под стоимостью жизненного цикла здания понимается сумма текущих стоимостей единовременных затрат и периодических расходов на строительство, эксплуатацию, ремонт и утилизацию (снос) жилого дома. В таблице 1.1 представлены затраты включающиеся в стоимость жизненного цикла здания.

Таблица 1.1 – Затраты (издержки), входящие в структуру стоимости жизненного цикла здания

Наименование затрат	Состав	Характеристика
Единовременные затраты на ввод и вывод из эксплуатации	Затраты до ввода в эксплуатацию	Стоимость приобретения прав на земельный участок
		Стоимость подключения к внешним инженерным (коммунальным) сетям: – получение технических условий на подключение к внешним сетям; – связанные с этим издержки на реконструкцию или модернизацию внешних сетей (если их пропускная способность или степень совершенства оставляют желать лучшего); – строительно-монтажные работы на сооружение сетей (газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и т.д.) от разрешенной точки подключения к внешним инженерным сетям до здания.
Единовременные затраты на ввод и вывод из эксплуатации	Затраты на строительно-монтажные работы	Стоимость проектирования
		Стоимость материалов и оборудования
		Стоимость строительных и монтажных работ
		Издержки, связанные с отвлечением денежных средств на срок строительства (в том числе проценты по кредитам)
	Затраты на утилизацию	Стоимость работ по сносу
		Стоимость материалов повторного использования

Продолжение таблицы 1.1

Наименование затрат	Состав	Характеристика
Периодические расходы (затраты) на эксплуатацию и ремонт в течение планового периода эксплуатации	Расходы, связанные с содержанием здания	Данные о стоимости содержания (эксплуатации, обслуживания и ремонта) получают из принятых нормативов или отчетов управляющих компаний, в которых содержится средняя стоимость владения и удельные эксплуатационные расходы (затраты) на единицу площади (общей, жилой или полезной) в зависимости от общей продолжительности эксплуатации здания, его региона расположения, этажности, общей площади здания
	Расходы, связанные с приобретением коммунальных ресурсов из внешних сетей	Расходы, связанные с приобретением коммунальных ресурсов, включает затраты на тепловую и электро-энергию, воду и другие коммунальные услуги. Их получают, исходя из данных о нормативном или фактическом уровне потребления и ценах, сезонных графиков и прогнозов управляющих компаний в сфере ЖКХ. В соответствии с принципами зеленого строительства, потребление электро-, тепловой- энергии и воды, при проектировании здания и его ограждающих конструкций, являющихся
Периодические расходы (затраты) на эксплуатацию и ремонт в течение планового периода эксплуатации	Расходы, связанные с приобретением коммунальных ресурсов из внешних сетей	взаимозависимыми, оцениваются для здания в целом, а не для отдельных систем здания или его компонентов. На начальном этапе проектирования, данные об объеме энергии, потребляемой зданием, могут быть получены путем инженерного анализа или с помощью специализированных компьютерных программ. При определении цены на энергоносители следует учитывать котировки текущих и прогнозных цен местных поставщиков на энергоносители, продолжительность весенне-летнего и осенне-зимнего сезонов, активность спроса

Окончание таблицы 1.1

Наименование затрат	Состав	Характеристика
	Затраты на текущий ремонт конструкций и систем	Размер затрат на текущий и капитальный ремонт конструкций и систем зависит от их срока службы, физического и функционального износа. Отправной точкой для анализа будущих затрат, связанных с заменой оборудования, служит первоначальная стоимость этого оборудования с учетом индексации и дисконтирования затрат на приобретение нового оборудования

Главная задача расчета СЖЦЗ заключается в оценки совокупной стоимости проектного решения будущего эффективного здания, которая будет обеспечивать низкую стоимость владения за весь период жизненного цикла объекта. Конечным критерием оценки эффективного здания является приведенная стоимость владения, равная отношению совокупной стоимости к его плановому периоду эксплуатации.

Расчет СЖЦЗ позволяет определить совокупную стоимость затрат владения на основе принятых проектных решений будущего здания с заданными потребительскими характеристиками, конечным критерием является приведенная стоимость владения, равная отношению совокупной стоимости к плановому периоду эксплуатации, определяемого в зависимости от отнесения здания в ту или иную группу по капитальности.

Моделирование управления стоимостью владения объектами жилой недвижимости обусловлено необходимостью создания этих объектов различных потребительских характеристик, предназначенных для разных референтных групп населения. Независимо от потребительских характеристик жилых зданий и соответственно создаваемых ими условий для удовлетворения жилищной потребности в обособленных объектах жилой недвижимости, например в определенной квартире в многоквартирном жилом доме, выступающих в качестве объектов в сделках с жилой недвижимостью,

собственник стремится к достижению двух противоречивых целей: с одной стороны, стремление к снижению стоимости совокупных затрат владения, а с другой стороны, увеличение рыночной стоимости объекта жилой недвижимости. Достижение одновременно этих двух целей собственником, который к тому же должен учитывать требования, предъявляемые им или другими третьими лицами как пользователями к объектам жилой недвижимости: безопасность, комфортность, надежность и доступность, составляют парадигму концепции управления стоимостью объектом жилой недвижимости.



Рисунок 1.7 – Взаимосвязь изменения стоимости создания (проектирования и строительства) и эксплуатации объектов недвижимости

Идеология делает управление осознанным и задает направление движения. Принципы дают базу для обоснованного оценивания альтернатив. Отлаженность процессов определяет эффективность в реализации стратегии и достижении поставленных целей. В то же время стоимость находится под воздействием ряда факторов, которые находятся под влиянием различных участников рынка жилой недвижимости.

1.3 Исследование факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости

На рыночную стоимость объектов жилой недвижимости оказывают влияние различные факторы, исследованные в работах С.В. Грабовского, А.В. Татаровой, А.Н. Асаул, Т.В. Щербаковой, С.В. Гриненко, что послужило основой для составления рисунка 1.8 и пояснения к нему в виде таблицы 1.1. На рисунке 1.8 представлены уровни формирования и группы факторов, оказывающих влияние на рыночную стоимость объектов жилой недвижимости, в таблица 1.1 приведена характеристика обозначенных факторов. Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от целей участников сделки. Сделки осуществляются на каждом этапе жизненного цикла объекта жилой недвижимости, под которым следует понимать в соответствие с определением А.Н. Асаула, С.П. Иванова и М.К. Старовойтова: «последовательность процессов существования объекта от замысла до ликвидации (утилизации)», что связано с реализацией на практике инвестиционно-строительных проектов различного масштаба.

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

- социальные;
- экономические;
- физические;
- политические (административные).

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

- местоположение;
- условия продаж.

К третьему уровню относятся следующие факторы:

- физические характеристики;
- архитектурно-строительные характеристики.



Рисунок 1.8 – Уровни формирования и группы факторов, оказывающих влияние на рыночную стоимость объектов жилой недвижимости

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем

влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием.

Таблица 1.2 – Характеристика факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости объектов жилой недвижимости

Группы факторов	Факторы
Социальные	<ul style="list-style-type: none"> - потребности в приобретении объектов жилой недвижимости, в варианте их использования; - чувство собственности; - потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам; - тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, продолжительности жизни, размера семьи, плотности заселения, др.; - тенденции изменения уровня образования и культуры; - обеспеченность населения объектами социальной инфраструктуры; - миграционные процессы, уровень безработицы и преступности; - менталитет, стиль и уровень жизни
Экономические Факторы	<ul style="list-style-type: none"> - общее состояние мировой экономики; - экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; - уровень доходов населения и тенденции его изменения; - инфляционные процессы и платежеспособность населения; - доступность кредитных ресурсов и ставки процента; - наличие источников и условия финансирования строительства объектов; - затраты на создание и поддержание в работоспособном техническом состоянии объектов жилой недвижимости, тенденции их изменения; - затраты на жилищно-коммунальные услуги, связанные с использованием объектов жилой недвижимости, тенденции их изменения
Политико-правовые	<ul style="list-style-type: none"> - политическая стабильность и безопасность; - жилищная, налоговая и финансовая политика, предоставление разного рода льгот; - наличие и совершенствование законодательной базы в области операций с недвижимостью, в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, экологии и пр.; - технические регламенты, строительные нормы и правила; - зонирование территорий
Физические	<ul style="list-style-type: none"> - природно-климатические и сейсмические условия; - природные ресурсы и источники сырья; - источники энергии; - экология;
Административные	<ul style="list-style-type: none"> - принадлежность к муниципальному образованию; - деловая активность на рынке жилья; - транспортные условия и возможности для мобильности населения; - жилищные условия населения; - наличие специализированных институтов и информационное пространство на рынке жилья

Окончание таблицы 1.2

Группы факторов	Факторы
Условия сделок	<ul style="list-style-type: none"> - мотивы продавцов и покупателей - сроки осуществления; - особые условия сделок
Временные	<ul style="list-style-type: none"> - дата определения рыночной стоимости объекта жилой недвижимости; - период, на который определяется рыночная стоимость объекта жилой недвижимости.
Местоположение	<ul style="list-style-type: none"> - размещение объекта в плане поселения по отношению к деловому центру, местам приложения труда, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.) - наличие в округе объектов социальной инфраструктуры (магазины, школы, детские сады, поликлиники и пр.)
Физические характеристики придомовой территории	<ul style="list-style-type: none"> - характеристика земельного участка: размеры, форма, площадь, подъезды, благоустройство, озеленение, игровые площадки и т.д.; - общий внешний вид, безопасность, комфорт и привлекательность; - внешний вид соседних объектов недвижимости
Архитектурно-строительные характеристики здания	<ul style="list-style-type: none"> - стиль; - архитектурно-планировочные и объемно-конструктивные решения; - этажность, количество квартир, секций; - инженерные коммуникации; - функциональная пригодность конструкций и инженерных систем; - внешний вид
Финансово-эксплуатационные характеристики жилых помещений	<ul style="list-style-type: none"> - планировка и наличие удобств (холодное и горячее водоснабжение, вентиляция и пр., размер площади, количество помещений и т.д.); - пространственная ориентация (этаж, по сторонам света и т.д.); - техническое состояние; - качество отделки; - эксплуатационные расходы; - доходы, генерируемые объектом жилой недвижимости

Рыночная стоимость меняется в течение всего существования объекта жилой недвижимости и определяется в тех случаях, когда происходит смена владельца в сделках купли-продажи объекта или при смене пользователя при сдаче объекта собственником в аренду или пользование третьим лицам на других условиях, ее уровень зависит от вышеперечисленных факторов, и первоначально устанавливается продавцом с ориентацией на текущие цены на рынке жилья. Покупатель же, приобретая объект жилой недвижимости, ориентируется на стоимость совокупных затрат владения/пользования объектом.

Совокупность приведенных выше факторов определяет среднюю цену на рынке.



Рисунок 1.9 – Система управления рыночной стоимостью жилой недвижимости

Факторы стоимости (объекты управления), воздействие на которые позволяет достигать необходимого результата, положены в основу системы управления стоимостью жилой недвижимости. Ключевые показатели деятельности, которые оценивают влияние этих факторов, в свою очередь, выстроены в сбалансированную систему показателей для достижения

оптимального баланса между факторами. Связными понятиями являются следующие: сбалансированная система оценочных индикаторов, система сбалансированных показателей эффективности.

2 Исследование и развитие методических подходов к управлению стоимостью объектов жилой недвижимости

2.1 Исследование методических подходов к управлению стоимостью объектов жилой недвижимости

В целом ценообразование на рынке недвижимости зависит от ценообразования в строительстве, т.е. от того, какая прибыль и какие затраты заложены изначально в тот или иной объект недвижимости.

В настоящее время деятельность по оценке недвижимости регламентируется Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 06.08.98 № 135 – ФЗ [12].

Активному развитию оценки недвижимости в нашей стране способствует сложившаяся ситуация на рынке недвижимости.

Рынок недвижимости в настоящее время – один из самых динамичных рынков нашей страны, один из самых привлекательных объектов инвестирования. Очень важное значение он приобретает именно сейчас, когда ситуация в мире очень не стабильна: специалисты не могут дать точных прогнозов о ценах – недвижимость остаётся практически единственным гарантом сохранности сбережений.

Основные направления развития российской оценки можно определить исходя из перечня операций, при которых необходимо осуществлять оценку объектов недвижимости. Следует отметить, что этот перечень постоянно расширяется.

Объективная оценка различных видов стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой, страховой, налогооблагаемой и других) жилой недвижимости необходима:

- при операциях купли-продажи или сдачи в аренду;
- при кадастровой оценке для целей налогообложения объектов недвижимости: зданий и земельных участков;

- для страхования объектов жилой недвижимости;
- при кредитовании под залог объектов жилой недвижимости;
- при внесении объектов недвижимости в качестве вклада в уставный капитал предприятий и организаций;
- при разработке инвестиционных проектов и привлечения инвесторов, в том числе и зарубежных;
- при ликвидации объектов жилой недвижимости;
- при исполнении прав наследования, судебного приговора;
- при других операциях, связанных с реализацией имущественных прав на объекты жилой недвижимости.

Сложившиеся в мировой практике технологии оценки рыночной стоимости базируются на трех методических подходах:

- затратный метод: оценивается стоимость полного воспроизводства или стоимость полного замещения оцениваемой собственности, затем вычитается сумма оценённого износа зданий и сооружений и добавляется стоимость участка земли как свободного. Этот подход может быть необходим, когда оценка объекта в целях поимущественного налогообложения или поимущественного ареста требует отделения стоимости зданий и сооружений от стоимости земли. Он также применяется в целях подоходного налогообложения и бухгалтерского учёта: износ зданий и сооружений вычитается из налогооблагаемого дохода. Другие ситуации для применения;
- сравнительный метод: оценка рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках с аналогичными объектами. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдётся приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью;
- доходный метод: стоимость собственности определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем [13, с. 21].

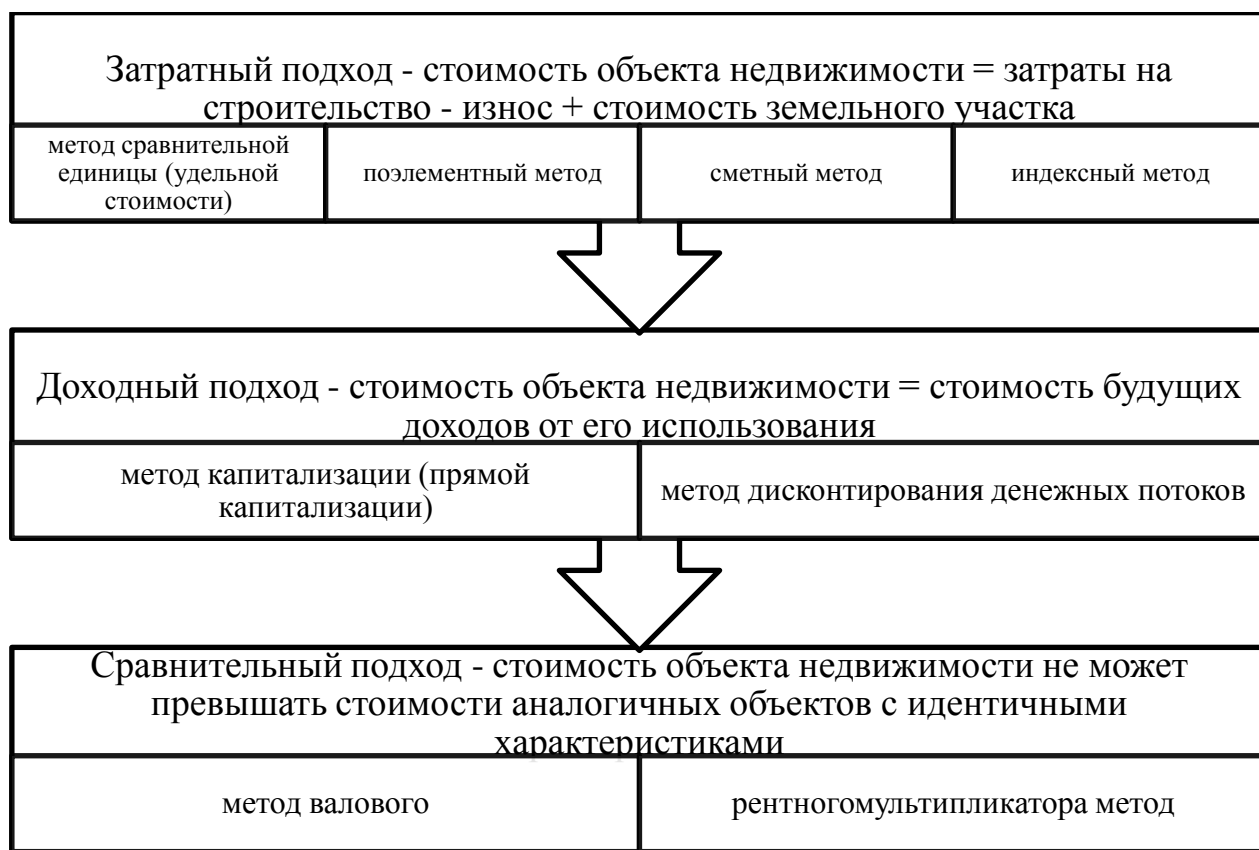


Рисунок 2.1 – Методы оценки объектов жилой недвижимости

В Красноярске в последние годы был распространён затратный метод в оценке стоимости объектов. Причём его применение декларировалось Правительством при разработке программ переоценки имущества. Это привело к тому, что стоимость основных фондов, объектов недвижимости была очень занижена. Сейчас особую важность имеет процесс дооценки таких объектов, что можно сделать, опираясь на рыночный способ оценки [15].

На современном этапе рынок оценки характеризуется усилением конкуренции, повышением качества, снижением стоимости услуг. В частности, неизменно увеличивается спрос на оценку в целях отражения активов в финансовой отчетности в соответствии с IAS, US GAAP или российскими стандартами бухгалтерского учета:

- оценку стоимости нематериальных активов для определения эффективности маркетинговых и брэндстратегий;

- оценку в целях совершения сделок купли-продажи, аренды активов, M&A и других операций по переходу прав собственности и иных вещных прав;
- оценку в целях страхования, дополнительной эмиссии акций или выкуп акций при приватизации государственных предприятий;
- оценку в целях кредитования под залог имущества .

Данные методические подходы не позволяют управлять стоимостью совокупных затрат на различных этапах жизненного цикла объектов жилой недвижимости. Перед собственниками объектов недвижимости стоит сложная задача – обеспечение положительного изменения уровня доходности объекта недвижимости, максимизации его стоимости, при сохранении и развитии его материально-технических свойств в долгосрочной перспективе. Решение данной задачи невозможно без управления стоимостью объекта жилой недвижимости, адаптации его к изменившимся условиям рынка, на основе анализа факторов оказывающих влияние на стоимость объекта, а также модернизации его процесса управления.

Исследование показали, что современных условиях приоритетного развития энергоэффективности важно применять инновационные инструменты регулирования в жилищном строительстве. В этой связи представляет интерес инновационный подход планирования энергоэффективности жилых домов и управления стоимостью владения объекта недвижимости в контрактах жизненных циклов недвижимости.

Управление совокупной стоимостью владения в контрактах жизненных циклов недвижимости как перспективный инструмент развития энергоэффективности в жилищной отрасли представлены в исследованиях Боронина С.А.[12].

Государственный приоритет строительства жилья подтвержден принятой госпрограммой РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Она предусматривает доведение с 2016 года доли строительства жилья до 60% от общего объема ввода в жилищном строительстве. Правительству РФ поручено

до 2018 года обеспечить снижение стоимости одного квадратного метра жилья на 20% путём увеличения объёма ввода в эксплуатацию жилья экономического класса.

Вместе с тем, возрастают требования к повышению энергетической эффективности российской экономики. Так Минрегионом РФ утверждены требования к стадийному повышению энергетической эффективности зданий, строений и сооружений на 15 % до 2015 г., на 15 % с 2016 г. и еще на 10 % с 2020 г. Анализ показывает, что строительство всех типов жилых домов, в том числе и эконом-класса, должно вестись с поэтапным увеличением требований по энергоэффективности зданий, что сопряжено с дополнительным увеличением стоимости строительства квадратного метра жилья.

Решение таких противоречивых требований по сокращению стоимости строительства и одновременному увеличению затрат на энергоэффективность строительства, формирует проблемную ситуацию. Ее разрешение в современных кризисных экономических условия требует новых научно-практических подходов и экономических инструментариев, к которым следует отнести применение методического подхода по расчету стоимости владения объектов недвижимостью по совокупным затратам в рамках жизненного цикла их воспроизводства, а так же управлению данной стоимостью.

Следует отметить, что методический подход к оценке стоимости владения недвижимостью отражает традиционную проблематику развития глобального мирового экономического тренда стоимостного управления товарами и услугами во всех сферах народного хозяйства на основе их жизненных циклов. Это подход требует формирования нового экономического мышления в жилищной сфере как у потребителей, государственных и муниципальных органов управления, так и в сфере бизнеса. Основу таких экономических трансформаций формирует восприятие категории стоимости объектов недвижимости не только как локальной цены их приобретения, а как стоимости владения в виде стоимостного эквивалента всех интегральных затрат по всему жизненному циклу воспроизводства — от прединвестиционных

обоснований на строительство, приобретения земель – до ликвидации объекта в конце срока его эксплуатации.

В отдельных отраслях экономики России уже активно применяется экономический инструментарий владения товарами и услугами по всему их жизненному циклу. Так например, стало хорошей нормой при покупке автомобиля считать стоимость его владения как совокупных затрат на его приобретение, затрат на техобслуживание, расход топлива, страховку на определенный срок владения. Но такое же экономическое мышление применительно к оценке и управлению стоимостью владения жилых объектов недвижимости в рамках жизненного цикла их строительства и эксплуатации находится в стадии зарождения и развития.

Выполненные исследования показали, что в зарубежной литературе в достаточно полной мере описываются процессы оценки совокупной стоимости владения в трудах таких ученых, как D.Fanning [16], J.W. Bull [17], D. Patil [18]. Так же исследования показали наличие европейских стандартов и научных трудов в области регламентации структуры затрат жизненных циклов строительства, их анализа и учета в контрактных системах подряда, такие как DBFM, LCCA, LCC, PFI [19,20,21]. Несмотря на их большую значимость и перспективность применения, они нуждаются в адаптации к современным российским условиям.

На территории РФ единственной официальной методикой, использующей данный подход, является «Методика расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат», которая утверждена и введена в действие решением Совета Национального объединения проектировщиков от 4 июня 2014 г [11].

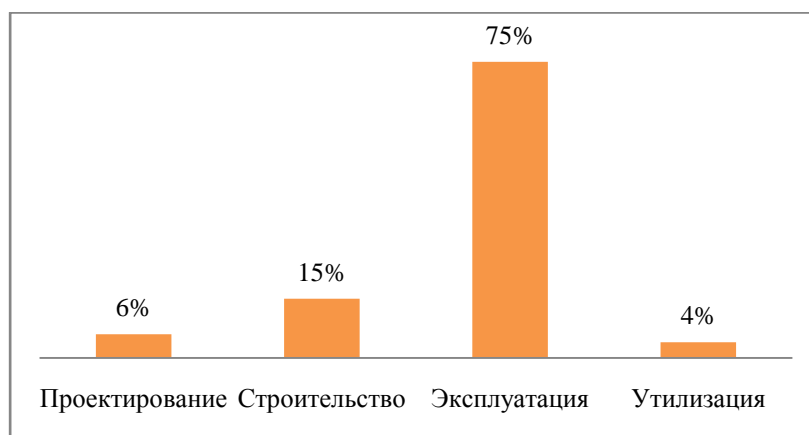


Рисунок 2.2 – Усредненные затраты на протяжении жизненного цикла здания

Однако, данной методикой предусмотрена больше оценка совокупных затрат для применения в рамках Федерального закона РФ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» N 44-ФЗ от 05.04.2013 г. А задача оценки и управления совокупной стоимостью владения с учетом многовариантных энергоэффективных решений в жизненных циклах воспроизводства недвижимости остается неизученной.

Проблематика оценки совокупной стоимости владения недвижимостью и аспекты управления данной стоимостью затрагивалась в публикациях российских ученых, таких как А.А. Бенуж [22], В.С. Казейкин [23].

После проведенного обзора и изучения работ отечественных и зарубежных ученых, был разработан авторский методический подход расчета стоимости владения недвижимостью по совокупным затратам (S_{vld}). Предполагается, что приведенная стоимость владения недвижимостью (S_{vld}) функционирует через три подсистемы девелопмента: земельный девелопмент (DL), девелопмент строительный (DH), эксплуатационный девелопмент (DM). В свою очередь каждая подсистема предполагает функции-этапы, которые в сумме будут давать совокупную стоимость владения недвижимостью. В наиболее общем виде формула выглядит следующим образом:

$$S_{vld} = \frac{\sum_{i=1}^3 S_i(f_{(Di)})}{(1+r)^n \cdot S_{общ}} \quad (2.1)$$

где S_{vld} – совокупная стоимость владения недвижимостью;

$S_i(f_{(Di)})$ – стоимость функций систем девелопмента жизненного цикла;

r – ставка дисконтирования;

n – период жизненного цикла здания;

$S_{общ}$ – общая площадь объекта.

Предложены следующие подсистем девелопмента со своими функциями-этапами. DL – представлен следующими под этапами:

$$F(DL) = \sum(f_{1.1} + f_{1.2} + f_{1.3} + \dots + f_{1.6}) = \sum_{j=1}^6(f_{1,j}) \quad (2.2)$$

где $f_{1.1}$ – инвестиционный маркетинг земельных участков под строительство жилья;

$f_{1.2}$ – маркетинг участия в целевых программах федерального, регионального и муниципального уровня;

$f_{1.3}$ – инвестиционный меморандум девелопмента земельных участков под жилье;

$f_{1.4}$ – технико-экономические обоснования затрат в составе КЖЦ на предынвестиционном уровне;

$f_{1.5}$ – аукционный земельный девелопмент;

$f_{1.6}$ – государственная регистрация прав девелопера на приобретение земельного участка.

$$S1(f(DL)) = \sum(Sf_{1.1} + Sf_{1.2} + Sf_{1.3} + \dots + Sf_{1.6}) = \sum_{j=1}^6(Sf_{1,j}) \quad (2.3)$$

DH — Данный этап состоит из одиннадцати подэтапов:

$$F(DH) = \sum(f_{2.1} + f_{2.2} + f_{2.3} + \dots + f_{2.11}) = \sum_{j=1}^{11}(f_{2,j}) \quad (2.4)$$

где $f_{2.1}$ – диверсификация рисков инвестиционного проекта с уточнениями стратегий мультиформатных жилых комплексов;

$f_{2.2}$ – подготовка и подписание договоров КЖЦ в рамках ФЦП;

$f_{2.3}$ – проведение инженерных изысканий;

$f_{2.4}$ – проектирование;

$f_{2.5}$ – государственная экспертиза;

$f_{2.6}$ – подключение инженерных сетей;

$f_{2.7}$ – получение разрешение на начало производства работ;

$f_{2.8}$ – осуществление строительства;

$f_{2.9}$ – подключение внутриплощадочных и внеплощадочные инженерных сетей;

$f_{2.10}$ – получение разрешения на ввод в эксплуатацию;

$f_{2.11}$ – подготовка и реализация мероприятий по энергоэффективному менеджменту.

$$S2(f(DH)) = \sum(Sf_{2.1} + Sf_{2.2} + Sf_{2.3} + \dots + Sf_{2.11}) = \sum_{j=1}^{11}(Sf_{2,j}) \quad (2.5)$$

DM — Данный этап состоит из семи подэтапов:

$$F(DM) = \sum(f_{3.1} + f_{3.2} + f_{3.3} + \dots + f_{3.7}) = \sum_{j=1}^7(f_{3,j}) \quad (2.6)$$

где $f_{3.1}$ – мероприятия по проектному обеспечению процесса эксплуатации;

$f_{3.2}$ – мероприятия по эксплуатации, осуществляемые застройщиком до полной сдачи объекта;

$f_{3.3}$ – заключения договоров с управляющей компанией или создание товарищества индивидуальных застройщиков;

$f_{3.4}$ – коммунальные эксплуатационные расходы;

$f_{3.5}$ – текущий ремонт общедомового имущества;

$f_{3.6}$ – капитальный ремонт общедомового имущества;

$f_{3.7}$ – вывод объекта из эксплуатации (утилизация).

$$S3(f(DM)) = \sum(Sf_{3.1} + Sf_{3.2} + Sf_{3.3} + \dots + Sf_{3.7}) = \sum_{j=1}^7(Sf_{3,j}) \quad (2.7)$$

Данный стоимостной подход рассчитан на девелоперов-застройщиков (D). В нем предполагается рассматривать все функции этапы жизненного цикла объекта. Исследование показало многовариантность расчета приведенной стоимости владения недвижимостью – простой бухгалтерский расчет — S_{vld}^1 , с учетом дисконтирования — S_{vld}^2

$$S_{vld}^1 = \frac{S_1(f_{(DL)}) + S_2(f_{(DH)}) + S_3(f_{(DM)})}{S_{общ}} \quad (2.8)$$

$$S_{vld}^2 = \frac{S_1(f_{(DL)}) + S_2(f_{(DH)}) + S_3(f_{(DM)})}{(1+r)^n \cdot S_{общ}} \quad (2.9)$$

Данный методический подход рассчитан на покупателя (владельца) (P), поскольку недвижимость эконом-класса:

$$S_{ned} = S(f_{(DL)}) + S(f_{(DH)}) \quad (2.10)$$

где S_{ned} – стоимость всего объекта недвижимости по установленной цене для жилья.

В этом случае, стоимость владения недвижимостью будет определяться следующим образом: В этой связи представляет большой научно-практический интерес методическое моделирование управления стоимостью владения недвижимостью на протяжении всего жизненного цикла ее воспроизводства на

примере особо приоритетного сегмента жилищного рынка именно на территории РФ. При этом важнейшей частью управления должна стать активная энергоэффективная часть строительных затрат, которая может во многом сократить общие затраты владения недвижимостью собственника, но увеличить начальную стоимость ее приобретения.

На заключительном этапе все эти совокупные затраты по трем этапам (подсистемам девелопмента) складываются и к ним могут применены дополнительно ряд поправочных коэффициентов для сопоставимости различных сравниваемых энергоэффективных решений на уровень экологичности проектов, степени их энергоэффективности и прочие возможные корректировки при наличии достаточных обоснований для их применения. Также возможны и упрощенные варианты расчетов, особенно на начальных стадиях применения методики. Тогда все корректирующие коэффициенты условно принимаются равными единице, в том числе и по фактору времени при дисконтировании.

Выполненные исследования позволяют предложить моделирование расчетной величины (S_{vld}), как стоимости совокупных затрат жизненного цикла (ССЗЖЦи) воспроизводства недвижимости, включающую локальные затраты стадий прединвестиционного обоснования (t_1), строительства (t_2) и эксплуатации (t_3), применительно к субъекту владения (t_4), объекту владения ($O_{вл.}$) и периоду владения ($T_{вл.}$).

Под предлагается понимать субъекты владения прав на жилищную недвижимость в рамках программы реализуемого ИСП на различных стадиях жизненного цикла воспроизводства недвижимости. Ими могут быть государственные и муниципальные органы управления строительством, рассматриваемые как инициаторы строительства и соинвесторы в рамках ГЧП;

- заказчики-застройщики (девелоперы), подрядные организации в строительстве и прочие субъекты предпринимательской деятельности;
- владельцы жилой недвижимости как основные потребители производственных процессов.

В качестве рассматриваются права собственности на объекты жилой недвижимости. Для потребителя (владельца) жилой недвижимости расчетная совокупная стоимость владения жилой недвижимостью (S_{ned}) будет складываться из стоимости ее приобретения на первичном или вторичном рынке, которая также может быть фиксированной для жилья. Права заказчиков-застройщиков (девелоперов), в том числе на реализацию проектов комплексной жилой застройки, связанные с приобретением земельных участков под жилищное строительство.

В данном методическом варианте также предусмотрена возможность вариантность расчета приведенной стоимости владения недвижимостью – простой бухгалтерский расчет – S_{vld}^1 с учетом дисконтирования – S_{vld}^2

$$S_{vld}^1 = \frac{S_{ned} + S(f_{(DM)})}{S_{общ}} \quad (2.11)$$

$$S_{vld}^2 = \frac{S_{ned} + S(f_{(DM)})}{(1+r)^n \cdot S_{общ}} \quad (2.12)$$

Предполагается рассматривать как традиционные права на контракты в виде договоров подряда и нетрадиционные права на контракт жизненного цикла. Предусматриваются обязательства девелоперов не только на уровень стоимости строительства, но и на гарантируемый им уровень эксплуатационных затрат для потенциального владельца жилой недвижимости после ее ввода. Эту стоимость владения инвестиционными проектами, как стоимость контракта жизненного цикла КЖЦ, можно определить как отдельную разновидность показателя S_{vld} , которую необходимо применять к девелоперам, которые будут брать ответственность не только за стоимость строительства, но и за определенный эксплуатационный период жизненного цикла здания. В наиболее общем виде стоимость КЖЦ можно определить как стоимость совокупных затрат в КЖЦ ($ССЗКЖЦ_i$). Вопросы формирования

стоимости по этапам жизненного цикла следует отнести к проблемным и перспективным экономическим инструментам ГЧП при строительстве жилья.

2.2 Формирования стоимости по этапам жизненного цикла

В отдельных отраслях экономики уже активно применяется экономический инструментарий владения товарами и услугами по всему их жизненному циклу (автомобилестроение, электроника и др.). Но такое же экономическое мышление применительно к оценке и управлению совокупной стоимости владения жилыми объектами недвижимости в рамках жизненного цикла их строительства и эксплуатации находится в стадии становления и развития.

Это подход требует формирования нового экономического мышления в жилищной сфере как у потребителей, государственных и муниципальных органов управления, так и в сфере бизнеса. Основу таких экономических трансформаций формирует восприятие категории стоимости на объекты недвижимости не только как локальной цены ее приобретения, а как стоимости владения жизненным циклом недвижимости[7].

Жизненный цикл объекта, как период времени его существования, трактуется в узком и развернутом смысле. В узком смысле – жизненный цикл объекта недвижимости включает в себя три основные фазы: формирование, эксплуатацию и снос. Данная трактовка не позволяет раскрыть многообразие целей и задач, стоящих перед собственником объекта или поставленных собственником перед менеджером объекта недвижимости. В более широком смысле, жизненный цикл объекта недвижимости состоит из стадии формирования замысла развития территории (предпроектная стадия), проектирования объекта недвижимости, строительства, эксплуатации и ликвидации объекта.

Стоимость объекта недвижимости зависит не только от первоначальных затрат на его создание, но и от эксплуатационной политики. На каждой стадии

жизненного цикла объекта, в соответствии с поставленными целями, решаются различные задачи, связанные с формированием стоимости.

$$СЖЦЗ = З_{ед} \cdot E_k \cdot R + З_{пер} \cdot G_k \cdot T \cdot K \cdot R, \quad (2.13)$$

где $СЖЦЗ$ – стоимость затрат жизненного цикла;

$З_{ед}$ – сумма единовременных затрат на проектирование, производство (строительство), ввод в эксплуатацию и вывод из эксплуатации (утилизацию);

$З_{пер}$ – сумма периодических расходов (затрат) в течение планового периода эксплуатации на ресурсы, обслуживание, текущий и капитальный ремонты, расходные материалы, управление и оплату труда;

E_k – коэффициент учета класса энергоэффективности здания;

G_k – коэффициент «зелености»;

T – количество периодов проведения ремонтов и замены оборудования в течение планового срока эксплуатации (жизненного цикла) для каждого элемента расчета;

K – поправочный коэффициент, учитывающий сезонность, и/или отклонение от нормативов;

R –фактор дисконтирования.

Предпроектная стадия предполагает решение стратегических задач, связанных с сокращением сроков и минимизацией затрат на реализацию стадии и эксплуатационных затрат на последующих стадиях; с повышением потребительской привлекательности будущего объекта. В рамках тактических задач осуществляются: приобретение земельного участка, выбор назначения объекта недвижимости и формирование стратегии его использования, оформление разрешительной документации, привлечение инвестиционных средств. В процессе проектирования круг стратегических задач остается неизменным, тактические задачи включают в себя: разработку схемы и

организацию финансирования, выбор архитектурно-инженерных решений, руководство проектированием объекта.

На стадии строительства объекта стратегическими задачами являются: соблюдение сроков строительства, соответствие качества производимых работ современным нормам, а также требованиям рынка; формирование спроса на готовый объект. Тактические задачи связаны с выбором подрядчика, координацией и контролем ведения строительных работ, исполнением проектных решений, специалистов;

Единовременные затраты учитывают расходы собственников и инвесторов на начальном и конечном периодах жизненного цикла здания. Единовременные затраты рассчитываются по формуле

$$Z_{ед} = (P_{предв} + P_{ввод}) + (P_{снос} - M_{снос}), \quad (2.14)$$

где $P_{предв}$ – единовременные затраты до ввода в эксплуатацию **на** приобретение земельных участков, на подключение к инженерным сетям (включая стоимость сооружения самих сетей), проектирование здания. Расходы на приобретение земельного участка и подключение к инженерным сетям могут не включаться в расчет СЖЦЗ, если они одинаковы при сравнении альтернативных проектов.

$P_{ввод}$ – единовременные затраты на ввод в эксплуатацию (строительство) включает в себя стоимость материалов и оборудования, стоимость строительных, монтажных, наладочных и пр. работ, а также издержки, связанные с отвлечением денежных средств на срок строительства. При этом подробная смета расходов на строительство не является обязательной для предварительного экономического анализа альтернативных решений строительных конструкций и инженерных систем. Такие оценки, как правило, не доступны до разработки дизайн-проекта, что является весьма прогрессивным подходом к сокращению затрат на конструктивные элементы будущего здания. Стоимость строительства может быть определена по укрупненным показателям в государственных или коммерческих расценках. Эти расценки опираются на

показатели стоимости строительства единиц площади или строительного объема здания, содержащиеся в базах данных применяемых материалов и оборудования.

$(P_{\text{снос}} - M_{\text{снос}})$ – единовременные затраты на утилизацию (снос) включают стоимость работ по утилизации материалов и конструкций за минусом стоимости материалов повторного использования.

Стадия эксплуатации рассматривается как процесс функционирования и процесс развития объекта. В рамках функционирования решаются задачи максимизации доходов; сохранения привлекательности объекта для потребителя и поддержания в эксплуатационно-пригодном состоянии всех компонентов объекта конструкций, инженерных и охранных систем, а также организации системы уборки объекта. Процесс развития объекта направлен на максимизацию доходов собственника в рамках управления изменениями на основе проведения модернизации и реконструкции объекта в случае снижения его потребительской привлекательности. На стадии ликвидации объекта недвижимости решаются задачи, связанные с минимизацией затрат на ее проведение. Задачи управления представлены на рисунке 2.6.

Расчет расходов (затрат) на эксплуатацию и ремонт включает расходы на капитальный ремонт и периодические расходы на эксплуатацию и текущий ремонт здания, производимый в период до капитального ремонта.

Затраты периодические рассчитываются по формуле

$$Z_{\text{пер}} = PЭ + (PT + PK) + PC, \quad (2.15)$$

где $Z_{\text{пер}}$ – затраты периодические;

$PЭ$ – расходы на эксплуатацию общедомового имущества;

PT – затраты на ремонт текущий общедомового имущества;

PK – затраты на ремонт капитальный общедомового имущества;

PC – расходы на содержание общего имущества дома.

Расходы на эксплуатацию проектируемого здания в год рассчитываются на единицу площади – м² (общей, жилой или полезной), как 12-кратная сумма среднемесячных расходов на: электроэнергию, тепловую энергию (отопление и ГВС), топливо, ХВС, водоотведение по формуле

$$PЭ = (ЭЛН + ТЕП + ТОП + ВОД + КАН) \cdot 12, \quad (2.16)$$

где $PЭ$ – расходы (затраты) на эксплуатацию проектируемого здания за 12 месяцев;

$ЭЛН$ – среднемесячные затраты (издержки) на приобретение электроэнергии;

$ТЕП$ – среднемесячные затраты на тепловую энергию (на цели горячего водоснабжения и отопления);

$ТОП$ – среднемесячные затраты на приобретение топлива (газ, уголь и т.п.);

$ВОД$ – среднемесячные затраты на холодное и горячее водоснабжение;

$КАН$ – среднемесячные затраты на водоотведение (канализацию).

Среднемесячные затраты на электро– и тепловую энергию (отопление и ГВС), на топливо, холодное водоснабжение, на водоотведение (канализацию) рассчитываются в рублях, отнесенные к общей, жилой или полезной площади по формуле

$$P_{cp} = (П_{л} \cdot Ц_{л} \cdot T_{л} + П_{з} \cdot Ц_{з} \cdot (12 - T_{л})) / 12, \quad (2.17)$$

где P_{cp} – среднемесячные расходы на каждый вид ресурсов (на электроэнергию, на тепловую энергию (отопление и ГВС), на топливо, холодное водоснабжение, на водоотведение, рассчитываемые в рублях на общую или полезную площадь;

$П_{л}$ – потребление ресурса за месяц весенне-летнего периода в натуральных единицах;

P_z — потребление ресурса за месяц осенне-зимнего периода в натуральных единицах;

C_l — цена (тариф) ресурса в весенне-летний период;

C_z — цена (тариф) ресурса в осенне-зимний период;

T_l — количество месяцев в году весенне-летнего периода.

Расчет потребления электроэнергии из внешних сетей ведется в кВт/ч и рассчитывается по формуле

$$\text{ЭЛН} = P_{\text{общ}} + P_{\text{инд}} - G_{\text{ен}}, \quad (2.18)$$

где $P_{\text{общ}}$ —потребление на общедомовые нужды, в том числе: тепловой насос; электрический котел; система вентиляции; система кондиционирования; система рекуперации теплоты; лифты; освещение помещений общего пользования; прочее.

$P_{\text{инд}}$ — индивидуальное потребление, в том числе: электроплиты; рекуператоры теплоты; электрические котлы; калориферы; прочее индивидуальное потребление.

$G_{\text{ен}}$ — генерация электроэнергии, в том числе: солнечные батареи; дизельные генераторы; прочая генерация.

Расчет суммарного потребления топлива (газа) ведется в м³. Суммарное потребление топлива рассчитывается по формуле

$$\text{ТОП} = P_{\text{общ}} + P_{\text{инд}}, \quad (2.19)$$

где $P_{\text{общ}}$ — потребление на общедомовые нужды, в том числе: газовое оборудование (котлы, плиты); прочие виды топлива.

$P_{\text{инд}}$ — индивидуальное потребление, в том числе: газовые плиты; газовые котлы.

Расчет суммарного годового потребления тепловой энергии из внешних сетей осуществляется в Гкал/год. Суммарное годовое потребление тепловой энергии из внешних сетей определяется по формуле

$$ТЕП = П_{общ} + П_{инд} - Г_{ен}, \quad (2.20)$$

где $П_{общ}$ – потребление на общедомовые нужды, в том числе: отопление помещений общего пользования; подогрев горячей воды (общедомовое оборудование); прочее общедомовое потребление;

$П_{инд}$ – индивидуальное потребление, в том числе: отопление жилых и нежилых помещений; подогрев горячей воды (поквартирные котлы); прочее индивидуальное потребление;

$Г_{ен}$ – суммарная генерация тепловой энергии, в том числе:

1) Общедомовая генерация: газовый котел; тепловой насос; электрический котел; котел на дизельном топливе; котел на твердом топливе; солнечные конвекторы.

2) Поквартирная генерация: газовые котлы; калориферы.

Расчет суммарного потребления воды из внешних сетей ведется в м³. Суммарное годовое потребление холодной воды (ХВС) и горячей воды (ГВС) из внешних сетей определяется по формуле

$$ВОД = ХВС + ГВС = П_{общ} + П_{инд} - Г_{ен}, \quad (2.21)$$

где $П_{общ}$ – потребление на общедомовые нужды, в том числе: холодная вода; подготовка горячей воды (общедомовое оборудование); заполнение системы отопления.

$П_{инд}$ – индивидуальное потребление, в том числе: холодная вода; подготовка горячей воды (поквартирные котлы); заполнение системы отопления;

$\Gamma_{ен}$ – генерация, в том числе: повторное использование воды; сбор дождевой воды.

Расходы на канализацию рассчитываются по формуле

$$КАН = \Pi_{общ} + \Pi_{инд}, \quad (2.22)$$

где $\Pi_{общ}$ – потребление на общедомовые нужды;

$\Pi_{инд}$ – индивидуальное потребление.

Затраты на ремонт здания определяются как среднегодовые в течение периода эксплуатации здания. Они исчисляются как сумма произведений средневзвешенных затрат на текущий (плановый) ремонт за расчетный период. Затраты на ремонт здания рассчитываются по формуле

$$PT = T \cdot (PP_1 \cdot T_1 + PP_2 \cdot N_2 + \dots + PP_N \cdot N_N) / (N_1 + N_2 + \dots + N_N), \quad (2.23)$$

где PT – затраты на текущий ремонт;

T – продолжительность периода с момента начала расчета до начала периода проведения первого капитального ремонта здания;

PP_1, PP_2, PP_N – суммы затрат на проведение плановых ремонтов по видам (1, 2, ..., N);

N_1, N_2, N_N – количество текущих ремонтов общедомового имущества каждого вида за период до начала времени проведения первого капитального ремонта здания.

Расчета расходов на капитальный ремонт аналогичен расчету на текущий (плановый) ремонт, определяется по формуле

$$PK = T \cdot (PK_1 \cdot N_1 + PK_2 \cdot N_2 + \dots + PK_N \cdot N_N) / (N_1 + N_2 + \dots + N_N), \quad (2.24)$$

где PK – затраты на капитальный ремонт;

T – продолжительность периода с момента начала расчета до окончания начала периода проведения первого капитального ремонта здания;

PK – расходы на проведение первого капитального ремонта;

$PK_1, PK_2, \dots PK_N$ – суммы затрат на проведение капитальных ремонтов по видам $(1, 2, \dots, N)$; $(1, 2, \dots, N)$;

$N_1, N_2 \dots N_N$ – количество капитальных ремонтов каждого вида за период до начала времени проведения первого капитального ремонта здания.

Расходы (затраты) на содержание общего имущества (общедомовые нужды) учитывают оплату труда обслуживающего персонала и стоимость расходных материалов и определяются по формуле

$$PC = C_k + C_o + C_u, \quad (2.25)$$

где C_k – содержание конструкций;

C_o – содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения;

C_u – содержание иного общего имущества.

Расчет СЖЦЗ может быть выполнен как с учетом инфляции, так и без учета инфляции – в условно постоянных ценах, действующих на дату оценки.

Ставка дисконтирования отражает стоимость вложений инвестора и представляет минимально приемлемый для него уровень прибыли. Для большинства государственных и муниципальных проектов ставка дисконтирования может быть принята в размере ставки рефинансирования Центрального Банка России. Для прочих проектов ставка рассчитывается, исходя из требований инвестора.

Расчет фактора дисконтирования для каждого года прогнозного периода производится по формуле

$$R = \frac{I}{(1+r)^n} \quad (2.26)$$

где R – фактор дисконтирования;

r – ставка дисконтирования (доходности) в долях;

n – порядковый номер года, исчисляемый от начала прогнозного периода.

Расчет с учетом инфляции требует дополнительного расчета приведенной стоимости затрат, который компенсирует вероятные ошибки в прогнозах.

Увеличение стоимости объекта недвижимости, с точки зрения экономической целесообразности, актуально для готового объекта, что связано с возможностями оценить эффективность использования недвижимости на основе доходности собственных средств, вложенных в объект и влияние макроэкономических показателей, таких как рынок недвижимости, окружающая инфраструктура, состояние экономики [10].

Наряду с физическим сроком жизни объекта необходимо учитывать и экономический срок, который существенно короче физического. Увеличение стоимости объекта недвижимости в процессе его использования может быть связано с проведением реконструкции или модернизации, что позволяет при изменении экономических условий продлить срок экономической жизни объекта. С точки зрения целей собственника продление срока полезного использования без изменения или с изменением назначения объекта должно основываться на всестороннем анализе законодательных, физических и финансовых аспектах его предполагаемого использования.

На стадии ликвидации целями собственника объекта является минимизация затрат, связанных со сносом существующего объекта недвижимости и с формированием замысла последующего использования земельного участка, что основано на экономической целесообразности прекратить использование по существующему назначению.

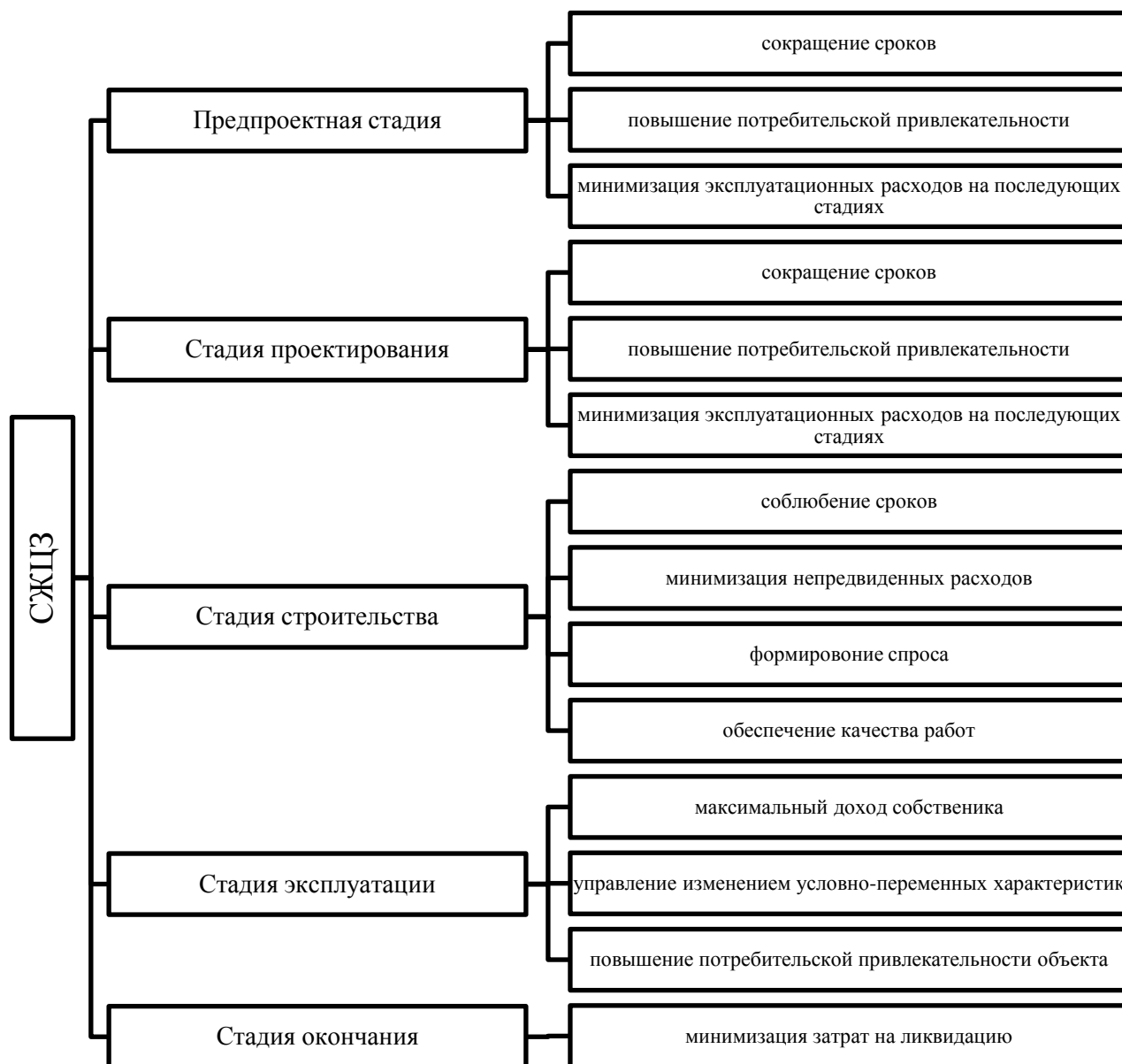


Рисунок 2.3 – Задачи управления стоимостью объекта на различных стадиях жизненного цикла

Задачи управления стоимостью объекта недвижимости по стадиям жизненного цикла существенно отличаются друг от друга. В процессе создания основной упор делается на минимизацию затрат по объекту недвижимости при соблюдении всех нормативных и технических требований, а также контроль сроков выполнения работ по предпроектной стадии, в процессе проектирования и строительства. В процессе использования ключевым фактором является прирост стоимости для решения материальных задач собственника.

2.3 Формирования стоимости на основании дифференциации объектов по потребительским характеристикам

По содержанию понятие «жилая недвижимость» ассоциируется с выполнением функций жилища. Первоначальной функцией жилища было непосредственно обеспечение выживаемости человека, создание защиты от неизвестного, непредсказуемого и опасного влияния внешнего мира. Поэтому в этом случае жилая недвижимость рассматривается прежде всего как физический объект – элемент среды обитания и жизнеустройства, призванный создавать материальные условия существования человека и удовлетворять потребность в жилище. До сих пор жилище – это благо, обладающее относительной редкостью и максимальной полезностью. Полезность этого блага определяется его потребительскими характеристиками, которые могут быть описаны и количественно измеримы.

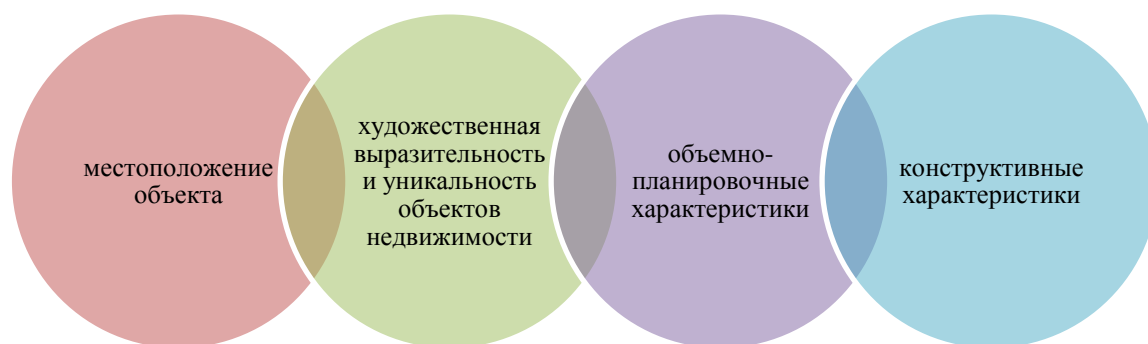


Рисунок 2.4 – Потребительские характеристики объектов жилой недвижимости

Потребительские свойства объекта недвижимости – это способность удовлетворять определенные требования потребителя. Они играют немаловажную роль в оценке недвижимости. В своей совокупности эти

характеристики могут быть определены как «goodwill» (с англ. – «добрая воля», благоприятность) локального местоположения, степень его престижности, имидж. Несмотря на свою нематериальность, эти характеристики вполне реально влияют на общий стоимостной эквивалент, так как отражают существенные условия и «потребительскую стоимость» варианта использования объекта недвижимости. В данном разделе рассмотрим следующие характеристики потребительских свойств для выбранного объекта недвижимости:

Комфортность – это состояние уюта, удобства и удовлетворения, обеспеченное совокупностью положительных психологических и физиологических ощущений человека в процессе его трудовой деятельности.

Эргономичность – это общая степень удобства предмета, экономия времени и энергии при использовании объекта.

Техническое совершенство и технологичность – совокупность свойств конструкции объекта, которые обеспечивают его технологическое обслуживание по наиболее эффективной технологии.

Экономичность в эксплуатации – минимизация стоимости использования

Современность – свойство объекта, отвечающее материальным потребностям, общественным, культурным запросам настоящего времени.

Надежность и долговечность – свойств объекта сохранять во времени в установленных пределах значения всех параметров, характеризующих способность выполнять требуемые функции в заданных пределах, и работоспособность.

Престижность – оценка обществом, социальной группой, личностью объектов в ценностной социальной картине общества. Рассматриваемый жилой дом – панельный с низким уровнем архитектурно-планировочных решений. Внешне данный объект нельзя назвать комфортным, так как здание неправильной формы, в нем располагается слишком много подъездов, что затрудняет поиск нужного. Также нужно отметить «бедный» фасад здания (элементами архитектурного оформления фасадов, кроме лоджий с разрывами,

являются входы и завершения), плоскую кровлю, примитивную планировку квартир, что не создает состояние уюта и удовлетворенности архитектурным решением здания как внутри, так и снаружи.

Моделирование управления стоимостью владения объектами жилой недвижимости обусловлено необходимостью создания этих объектов различных потребительских характеристик, предназначенных для разных референтных групп населения [10]. Независимо от потребительских характеристик жилых зданий и соответственно создаваемых ими условий для удовлетворения жилищной потребности в обособленных объектах жилой недвижимости, например в определенной квартире в многоквартирном жилом доме, выступающих в качестве объектов в сделках с жилой недвижимостью, собственник стремится к достижению двух противоречивых целей: с одной стороны, стремление к снижению стоимости совокупных затрат владения, а с другой стороны, увеличение рыночной стоимости объекта жилой недвижимости. Достижение одновременно этих двух целей собственником, который к тому же должен учитывать требования, предъявляемые им или другими третьими лицами как пользователями к объектам жилой недвижимости: безопасность, комфортность, надежность и доступность, составляют парадигму концепции управления стоимостью объектом жилой недвижимости.

Национальным Советом Российской Гильдии Риэлторов (РГР) в декабре 2012 года была утверждена Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу), разработанная экспертами Комитетов по консалтингу и девелопменту РГР по заказу Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (Фонд «РЖС»)[15].

Единая методика основана на положениях законодательства Российской Федерации, в том числе приказа Минрегиона России от 28.06.2010 г. № 303 «Об утверждении Методических рекомендаций по отнесению жилых помещений к жилью экономического класса», а также потребительских предпочтений

покупателей жилья по отношению к параметрам, влияющим на комфортность проживания.

Таблица 2.1– Перечень типов квартир на рынке жилой недвижимости г. Красноярска

Первичный рынок	Вторичный рынок
Среднего качества (типовые)	Низкого качества
Улучшенного качества	Среднего качества (типовые)
Элитные	Улучшенного качества
	Элитные

На сегодняшний день в Красноярске компания «Монолитхолдинг» первой разработала и обнародовала собственную классификацию, принятую Союзом строителей Красноярского края в качестве рабочего инструмента, представленную в Приложении А.



Рисунок 2.4– Классификация многоквартирных домов по потребительскому качеству

Согласно классификации, в Красноярске существуют квартиры четырех типов: эконом-, комфорт-, бизнес– и премиум-класса. Их отличия определяются по четырем ключевым параметрам: месторасположение дома, его

конструктивные особенности и планировочные решения, инженерное оснащение, инфраструктура

Ключевые параметры, в свою очередь, складываются из нескольких характеристик: так, «инженерное оснащение» включает особенности лифтового хозяйства, коммуникаций, систем вентиляции и телекоммуникационного обеспечения, а инфраструктура объединяет благоустройство двора, наличие парковок, вид обслуживания жилого фонда и т. п.

Потребителям каждого класса квартир соответствует свой уровень жилищных притязаний. Так, для эконом-класса главное — собственно наличие жилья, вне зависимости от места расположения. Это квартиры с типовыми нормативными характеристиками. Класс «комфорт» требует уже свободной планировки и развитой инфраструктуры.

Для квартир бизнес-класса добавляются престижное местоположение, архитектурные достоинства, модернизированные коммуникации и т.п., немаловажной в этом классе является также однородность социального окружения. И, наконец, класс «премиум» — это клубное, престижное и максимально дорогое жилье, где возможно все. В Красноярске «премиум»-квартир строится не больше полусотни в год.

В классификации представлено четыре типа жилья (эконом, комфорт, бизнес, премиум) выделено пять главных параметров, влияющих на классность жилья:

- месторасположение;
- архитектурно-конструктивные и планировочные решения;
- инженерное оснащение;
- инфраструктура;
- плотность застройки.

Профессиональное управление позволяет решить вопрос рационального использования объекта недвижимости с целью получения определенных выгод от его использования. В чем будет выражаться эта выгода, определяет собственник, а задачей управляющего является поиск и оптимизация всех

ресурсов объекта и построение схемы их использования с максимальной отдачей.

Управление жилищным строительством как сферой создания, поддержания в работоспособном техническом состоянии и развития жилых объектов недвижимости и жилищной сферой как поставщика жилищных услуг для удовлетворения жилищных потребностей граждан необходимо проводить на основе формирования специализированного спроса и предложения с ориентацией на запросы референтных групп населения, предъявляемых схожие требования к альтернативным вариантам удовлетворения потребности в жилье и к потребительским характеристикам объектов жилой недвижимости [8].

3 Комплексная оценка управления стоимостью объектов жилой недвижимости г. Красноярска

3.1 Исследование ценовой ситуации на первичном рынке жилой недвижимости г. Красноярска

Рассмотрим ситуацию на рынке первичного жилья в Красноярске по объемно-планировочным решениям.

Развитие конкуренции за спрос между застройщиками и подрядчиками. Продажа квартир в строящихся домах от подрядчиков — это одна из отличительных особенностей красноярского рынка. Подрядчики, в отличие от застройщиков, ведут себя как частный собственник, быстрее реагируют на ситуацию изменением цены. По статистике продаж компании: сделок от Застройщика и сделок от Подрядчика 52%/48%

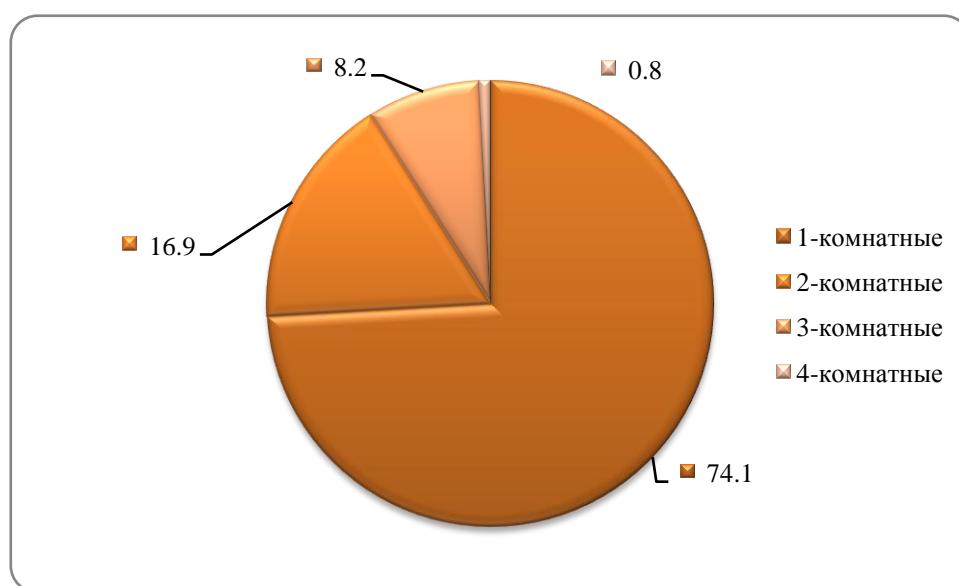


Рисунок 3.1 – Структура спроса квартир в зависимости от планировки
2015 г., %

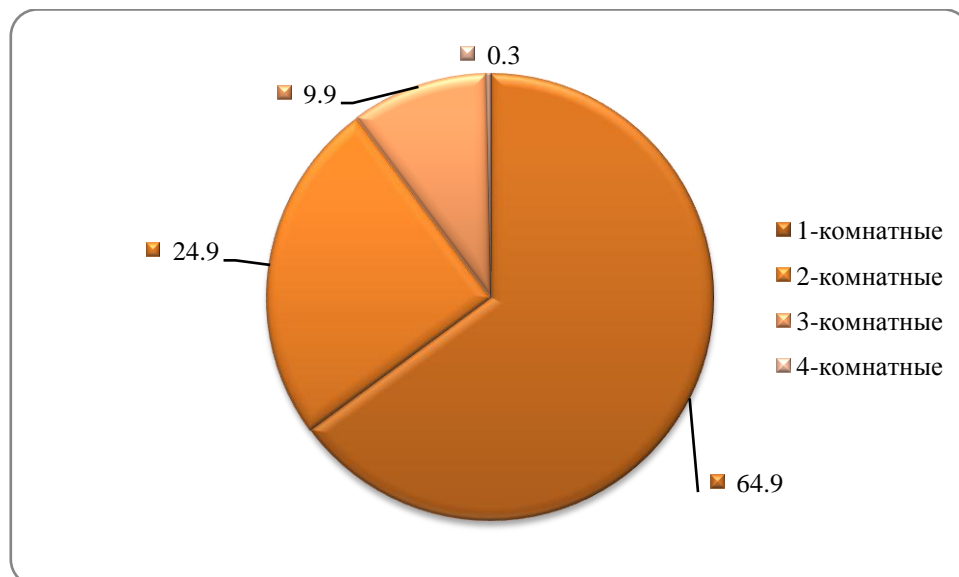


Рисунок 3.2 – Структура спроса квартир в зависимости от планировки 2016 г., %

В предыдущие годы покупать квартиры на начальной стадии строительства покупателей побуждало и более низкая цена, и отсутствие выбора – нераспроданные квартиры в готовых новостройках были редкостью. Однако в последние годы на фоне низкого спроса и нежелания покупать «виртуальные» метры в кризис объем жилья в уже сданных домах растет. Как следствие, спрос сдвигается на вторичный рынок.

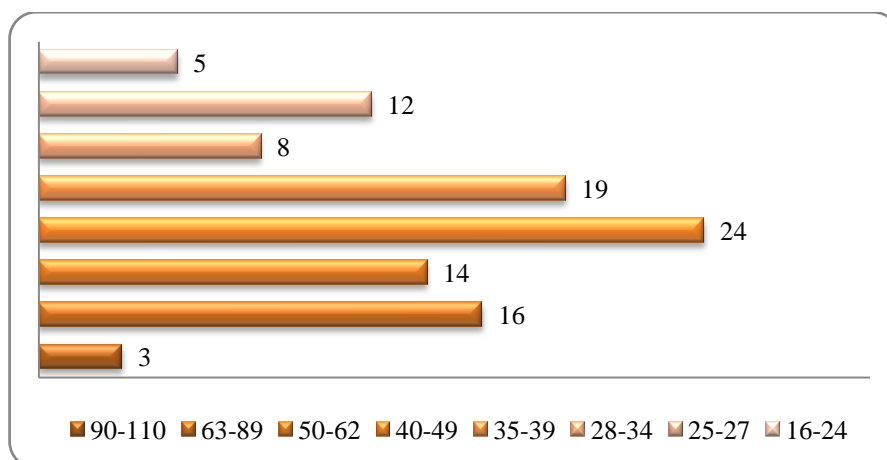


Рисунок 3.3 – Структура спроса квартир в зависимости от площади 2016 г., %

Таблица 3.1 – Средняя стоимость квартиры и квадратного метра в зависимости от планировки квартир

1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные
Средняя стоимость квадратного метра		
56000	53300	47700
Min/max стоимость квартиры		
1089-3000 тыс. рублей	1999-3600 тыс. рублей	2000-3800 тыс. рублей

Общее снижение цены привело к тому, что спрос смещается в сторону 2-3-комнатных квартир. При этом отмечается дефицит предложения 3-комнатных квартир площадью в диапазоне 68 – 80 квадратов[16].

65% сделок – это покупка 1-комнатных квартир по цене в диапазоне от 1 089 000 до 3 000 000 рублей, из них 58% с помощью ипотеки.

Доступность цены играет основную роль в выборе квартиры в строящемся доме. И потом только идет оценка инфраструктуры, транспортной доступности, привлекательности проекта.

Рассмотрим ситуацию на рынке первичного жилья в Красноярске по месторасположения.

Ниже представлены таблицы цен на типовое жилье в зависимости от планировки и количества комнат с указанием диапазона в зависимости от

Таблица 3.2 – Средняя стоимость квадратного метра по микрорайонам г. Красноярска

Район	Средняя цена предложения за квадратный метр	Средняя цена сделки за квадратный метр
Академгородок	68000	67000
БСМП	53150	59000
Ветлужанка	57500	54000
Мясокомбинат	47000	46000
ГорДК	59700	57700
Свободный	65700	57600
Копылова	68000	59600
Калинина	45000	40000
Железнодорожный	58300	59000
Центр	65340	57000
Покровка	57800	53700
Взлетка	62500	54800

Окончание таблицы 3.2

Район	Средняя цена предложения за квадратный метр	Средняя цена сделки за квадратный метр
Северный	53600	52700
Иннокентьевский	48400	45700
Зеленая роща	48200	46600
Солнечный	48400	43125
Предмостная площадь	54900	47100
Южный берег	79000	64500
Пашенный	57400	53300
Спутник	56200	
Первомайский	54200	50600
Водников	45900	42000
Черемушки	39500	39000

Как и в предыдущие периоды у покупателя востребованы квартиры в строящихся домах с хорошей транспортной доступностью, предлагающие высокое качество жизни, идеальные с точки зрения соотношения цены и качества. Квартиры в таких новостройках быстро раскупают даже в нынешних условиях. А те проекты, которые делались по принципу «и так купят», на нынешнем рынке оказались совершенно не востребованы.

Исходя из вышеуказанных данных можно сделать выводы:

- спрос на квартиры в строящихся домах будет умеренным.
- снижение цены будет незначительным, темп снижения от Подрядчика будет выше, чем у Застройщика. Застройщикам крайне невыгодно резко сбавлять цены, даже ради увеличения объемов продаж. Строители не будут работать себе в убыток, поэтому рынок новостроек, скорее всего, приостановится без резких движений, в ожидании лучших времен.
- без правильного реагирования на изменения рынка и принятия строящегося жилья могут остаться крупные застройщики и продолжить реализацию уже начатых проектов, а средние и мелкие компании, не имеющие ликвидности, будут вынуждены приостановить строительство.
- коррекция цены квадратного метра возможна при правильном подходе к управлению стоимостью совокупных затрат на стадии строительства для увеличения спроса.

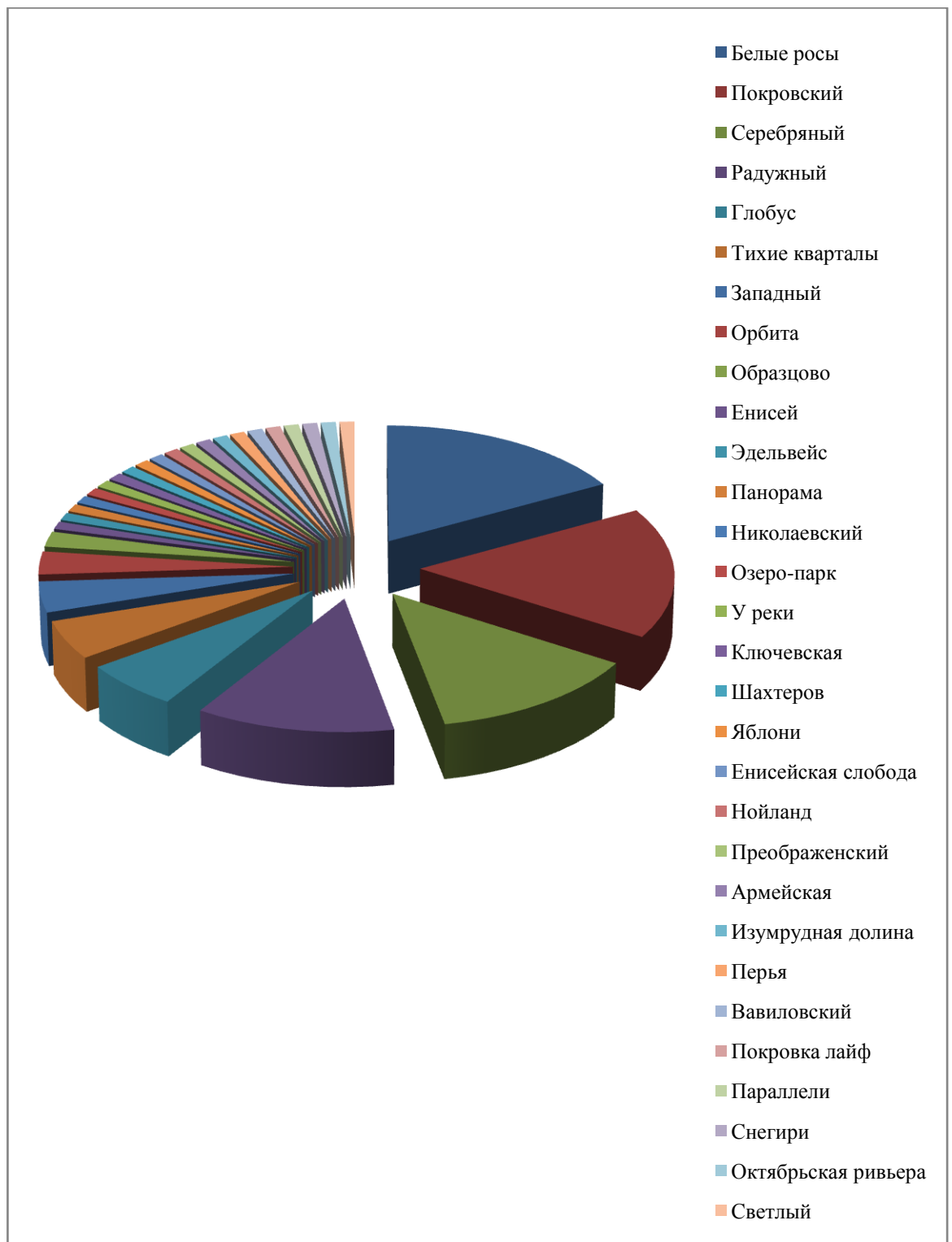


Рисунок 3.3 – Структура жилых микрорайонов города Красноярска

Из рисунка 3.3 видно, что наибольшей популярностью пользуются такие жилые микрорайоны как Белые росы, Покровский и Серебряный, более 10%.

Профессиональное управление позволяет решить вопрос рационального использования объекта недвижимости с целью получения определенных выгод

от его использования. В чем будет выражаться эта выгода, определяет собственник, а задачей управляющего является поиск и оптимизация всех ресурсов объекта и построение схемы их использования с максимальной отдачей.

Управление жилищным строительством как сферой создания, поддержания в работоспособном техническом состоянии и развития жилых объектов недвижимости и жилищной сферой как поставщика жилищных услуг для удовлетворения жилищных потребностей граждан необходимо проводить на основе формирования специализированного спроса и предложения с ориентацией на запросы референтных групп населения, предъявляемых схожие требования к альтернативным вариантам удовлетворения потребности в жилье и к потребительским характеристикам объектов жилой недвижимости [16].

3.2 Характеристика объектов – представителей жилой недвижимости различных потребительских свойств на первичном рынке г. Красноярск

Первый проект жилой комплекс «Лазурный» на проспекте Авиаторов позиционируется застройщиком (компания «Монолитхолдинг») как объект бизнес класса. Отнести проект к этой категории позволяет, во-первых, индивидуальный архитектурный проект. Во-вторых, использование при его возведении технологии монолитно кирпичного домостроения. О «высоком статусе» говорит и наличие в ЖК «Лазурный» современных инженерных коммуникаций теплоснабжения и вентиляции. А принудительная вентиляция квартир осуществляется благодаря оборудованию высокого класса. Обслуживание дома возьмет на себя специально для этой цели созданная управляющая компания.

Индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика. Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Выделение площадей под детские и

хозяйственные площадки. Озеленение территории, возможна проработка ландшафтного дизайна. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома.

Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность объектов социальной инфраструктуры в радиусе не более 1 км от жилого дома.

Площадка для строительства жилого комплекса жилых домов № 1, 2 расположена в квартале «ВЦ 4-7» жилого массива Аэропорт г. Красноярск. С северной, восточной сторон жилого комплекса расположен проспект Авиаторов. На юге и юго-востока – ул. Молокова. С северо-западной стороны – ул. Алексеева. С внешних фасадов жилых домов №№ 1, 2 запроектированы открытые автостоянки для временного хранения автомобилей.

По планировочной структуре жилой дом № 1 совместно с жилым домом № 2 и проектируемым детским садом образуют замкнутый двор. На территории двора размещены: 2 трансформаторные подстанции, полный набор открытых площадок для игр, отдыха и хозяйственной деятельности населения, 2 подземных двухуровневых автостоянки с эксплуатируемой кровлей, каждая на 266 машиномест.

Планировочные решения генерального плана определены с учетом существующих транспортных и пешеходных связей, обеспечения нормативной инсоляции жилых помещений, санитарных и противопожарных требований. Для обеспечения пешеходных связей предусмотрены тротуары и дорожки с однослойным покрытием мелкозернистым асфальтобетоном и тротуарной плиткой.

Проектом предусмотрено устройство хозяйственных площадок, игровые и спортивные площадки. В северо-восточной части участка между жилыми домами расположена зона отдыха с декоративным фонтаном. Озеленение предусмотрено посадкой деревьев, кустарника в группы и живую изгородь, устройством газонов.

Жилой дом № 1 – монолитно-кирпичный 10-тиэтажный дом, состоит из 4-х рядовых и 3-х угловых блок-секций. В угловых блок-секциях на 9-10 этажах предусмотрены двухуровневые квартиры. В каждой блок-секции – лифт, мусоропровод, места общего пользования: лестничные пролеты, тамбуры, холлы.

В цокольных и на первых этажах жилого дома предусмотрены нежилые помещения (офисы), в количестве-22, каждый площадью – 400.1, 145.5, 142.61, 145.09, 134.12, 142.62, 282.14, 142.1, 402.71, 371.18, 176.44, 122.52, 97.96, 250.69, 176.51, 368.01 кв.м.

Общее количество квартир – 220, из них :

1-но комнатных – 36, площадями – 66.42, 66.54, 66.6, 66.75, 66.76, 69.69, 69.86, 70.07, 70.12, 70.29, 72.08 кв. м.;

2-х комнатных – 88, площадями – 81.44, 81.48, 82.53, 82.55, 83.56, 84.08, 84.63, 85.47, 87.49, 88.75, 89.45, 90.89, 91.41, 91.77, 91.79, 91.94 кв. м.;

3-х комнатных – 88, площадями – 103.43, 105.04, 105.06, 119.11, 121.23, 122.55, 122.65, 122.93, 122.99, 123.06, 123.21, 123.22, 124.41, 126.72, 126.73, 126.92, 126.96, 127.12, 127.32, 128.16, 128.95, 129.09, 129.35, 129.39, 133.33, 133.37, 152.39, 152.7, 152.72, 178.42, 179.7, 180.36, 181.64, 182.1 кв. м.;

4-х комнатных – 4, площадями – 182.20, 182.23, 182.26 кв.м.;

5-х комнатных – 4, площадями – 199.35, 199.59, 200.28, 206.37 кв.м.

Высота потолков от 2,75 м. Свободная планировка внутри квартиры. Возможности перепланировки, наличие двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и места для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат.

Второй проект, который можно с полным правом отнести к категории повышенной комфортности – «Южный берег» от группы компаний «СМ.СИТИ», который изначально задумывался как новый жилой район с развитой инфраструктурой, где будут как дома класса комфорт. «Уровень

инфраструктуры, который предлагают в домах класса «комфорт», а именно подземная парковка с доступом из лифта, консьерж, охраняемый и благоустроенный двор.

Земельный участок проектируемого здания №16 ограничен с северо-западной стороны участком проектируемого здания № 15; с юго-западной стороны – территорией здания №12; с восточной стороны – проектируемым проездом; с южной стороны – существующими нежилыми зданиями.

Большее разнообразие архитектурных опций (переменная этажность, фасады, планировки), усовершенствованные серийные проекты, проекты повторного применения или индивидуальные проекты

Здание № 16 состоит из восьми блоков различных типов переменной этажности: этажность – 5, 6, 8 этажей, количество этажей (включая подвальный этаж – 6, 7, 9 этажей). Этажность северной и восточной частей здания – 8 этажей, западной – 6 этажей, южной – 5 этажей. В подземном этаже запроектированы помещения автостоянок закрытого типа на 56 и 68 автомобилей. На первом этаже размещаются магазинные и офисные помещения. Со второго этажа в здании размещаются жилые квартиры.

В блоке 7 расположены вестибюль главного входа, помещения консьержа и охраны для организации единого входа на дворовую территорию. Входы в каждую жилую секцию запроектированы со стороны двора. Входы в коммерческую недвижимость обособлены от входов в подъезды и расположены с внешнего периметра жилого дома.

Несущие конструкции подвального и первого этажа (стены и перекрытия) – монолитные, со 2-го по 8-й этажи – несущие стены кирпичные, перекрытия сборные.

Каждая жилая секция оборудуется мусоропроводом с обеспечением очистки и дезинфекции ствола мусоропровода и одним пассажирскими лифтом грузоподъемностью 1000 кг.

Общее количество квартир – 300, из них:

– однокомнатные, с площадью каждой квартиры, (не включая балконы/лоджии) 12 квартир – 36,52 кв.м.; 24 квартиры – 37,52 кв.м.; 4 квартиры – 44,42 кв.м.;

– двухкомнатные, с площадью каждой квартиры, (не включая балконы/лоджии) 4 квартиры – 49,19 кв.м.; 7 квартир – 51,17 кв.м.; 12 квартир – 61,88 кв.м.; 7 квартир – 64,21 кв.м.; 7 квартир – 64,22 кв.м.; 12 квартир – 64,65 кв.м.; 7 квартир – 66,47 кв.м.; 5 квартир – 66,51 кв.м.; 12 квартир – 67,59 кв.м.; 7 квартир – 69,25 кв.м.; 7 квартир – 69,26 кв.м.; 24 квартиры – 69,29 кв.м.; 35 квартир – 69,34 кв.м.; 7 квартир – 70,16 кв.м.; 3 квартиры – 70,35 кв.м.; 12 квартир – 85,44 кв.м.; 1 квартира – 88,81 кв.м.;

– трехкомнатные, с площадью каждой квартиры, (не включая балконы/лоджии) 7 квартир – 81,03 кв.м.; 5 квартир – 81,06 кв.м.; 7 квартир – 83,54 кв.м.; 7 квартир – 83,75 кв.м.; 3 квартиры – 92,39 кв.м.; 14 квартир – 92,58 кв.м.; 7 квартир – 92,64 кв.м.; 10 квартир – 92,81 кв.м.;

– четырехкомнатные, с площадью каждой квартиры (не включая балконы/лоджии) – 7 квартир – 112,57 кв.м.; 4 квартиры – 114,56 кв.м.

Общее количество нежилых помещений – **23**, из них: магазин № 1 – 123,48 кв.м.; магазин № 2 – 143,26 кв.м.; магазин № 3 – 153,51 кв.м.; магазин № 4 – 151,43 кв.м.; магазин № 5 – 151,82 кв.м.; магазин № 6 – 148,93 кв.м.; магазин № 7 – 140,09 кв.м.; магазин № 8 – 23,38 кв.м.; магазин № 9 – 93,59 кв.м.; офисное помещение 1 (в двух уровнях) – 212,99 кв.м.; офисное помещение 2 – 72,41 кв.м.; офисное помещение 3 – 173,60 кв.м.; офисное помещение 4 – 142,49 кв.м.; офисное помещение 5 – 149,29 кв.м.; офисное помещение 6 – 152,71 кв.м.; офисное помещение 7 – 151,98 кв.м.; офисное помещение 8 – 153,06 кв.м.; офисное помещение 9 – 152,54 кв.м.; офисное помещение 10 – 143,62 кв.м.; офисное помещение 11 – 167,72 кв.м.; офисное помещение 12 – 128,48 кв.м.; офисное помещение 13 – 115,32 кв.м.; автостоянка – 4141,13 кв.м.

Высота потолков от 2,7 м. Комнаты изолированные, наличие больших балконов, кладовок. В некоторых проектах предусматриваются эркеры и летние помещения. Возможность перепланировки чаще всего ограничена.

Третий проект ЖК «Белые росы» относится к эконом-классу. Комплекс расположен в районе с развитой инфраструктурой, но при этом будет иметь и собственную, состоящую из общеобразовательной школы со спортивным уклоном, детского сада, а также магазинов, офисов и организаций сферы услуг, расположенных на первых этажах жилого комплекса и в отдельно стоящих двухэтажных зданиях.

Жилой дом № 25 запроектирован сложного очертания в плане, разделен деформационными швами на 2 секции. Секции здания блокируются друг с другом торцевыми сторонами. Здание 25-ти этажное (24 этажа жилых, а также один технический этаж), высота первого этажа и высота типового этажа 3,0 м, подвального этажа – 2,5 м, чердака – 2,4 м.

Стандартная (серийный проект), проекты повторного применения

Конструктивная схема здания – каркасно-стенная. Пространственная жесткость и устойчивость секций здания обеспечивается совместной работой каркаса с диафрагмами и ядрами жесткости с монолитными перекрытиями и колоннами зданий, жестко заделанными в фундаментную плиту.

Несущие конструкции жилого дома № 25 запроектированы:

- колонные железобетонные монолитные;
- плиты перекрытия безригельные, железобетонные монолитные;
- стены подвала железобетонные монолитные. Для защиты подвала и плиты подвала от воздействия грунтовых вод предусмотрено выполнить оклеечную гидроизоляцию боковой поверхности фундаментов.

Ограждающие конструкции приняты самонесущие кирпичные с навесным вентилируемым фасадом из керамогранитных плит и стальных панелей.

Внутренние межквартирные перегородки запроектированы из блоков ячеистого бетона типа «Сибит». Внутриквартирные перегородки выполняются из кирпича.

В каждой секции жилого дома предусмотрено устройство трех лифтов – два грузоподъемностью 1000 кг и один лифт грузоподъемностью 500 кг. Стены шахты лифта монолитные железобетонные.

Мусоропровод предусмотрен в каждой секции жилого дома № 25 и выполнен из нержавеющей стали с обособленным входом. На верхней части мусоропровода установлено зачистное устройство.

Кровля – плоская, совмещенное покрытие с организованным внутренним водостоком. Конструкции козырьков – стальные, стойки и обрамления из профиля.

Ограждения балконов запроектированы решетчатыми, стойки и поручень из профиля.

Светопрозрачные ограждающие конструкции балконов и лоджий запроектированы из алюминиевых прессованных профилей с окрашиванием порошковыми красками наружной поверхности.

Витражные блоки запроектированы из алюминиевого профиля с заполнением закаленным стеклом.

Оконные блоки запроектированы из ПВХ профиля с заполнением двухкамерным стеклопакетом, с поворотно-откидными створками.

Блоки дверные балконные запроектированы из трехкамерного ПВХ профиля с заполнением двухкамерным стеклопакетом и глухой части с заполнением трехслойными панелями с утеплителем.

Наружные двери – стальные. Внутренние – деревянные. Входные двери в квартиры – стальные.

Доступ жилой части каждой блок-секции жилого дома № 25 осуществляется через лестнично-лифтовый блок с устройством обособленных входов в лестничную клетку и лифтовый холл.

С первого по двадцать четвёртый этаж (жилые этажи), размещаются помещения основного, вспомогательного и технического назначения жилой части жилого дома № 25. В состав помещений основного назначения 1 этажа (секция № 1) входят одноуровневые квартиры с количеством жилых комнат 2.

В состав помещений основного назначения 1 этажа (секция № 2) входят одноуровневые квартиры с количеством жилых комнат 2,3. В состав помещений основного назначения типового этажа каждой из секций жилого дома № 25 входят одноуровневые квартиры с количеством жилых комнат 2,3. В состав помещений вспомогательного назначения входят помещения встроенного тамбура, лифтового холла, общего коридора, лестничной клетки. В состав помещений технического назначения входят помещения лифтовых шахт. В состав помещений верхнего технического этажа входят помещения венткамер, помещения машинного отделения лифтовых установок и технические помещения.

Двухкомнатных квартир 240 штуки, в том числе:

46,9 м² – 7 шт.; 47,1 м² – 8 шт.; 47,2 м² – 8 шт.; 47,3 м² – 1 шт.; 47,4 м² – 7 шт.; 47,5 м² – 1 шт.; 47,7 м² – 16 шт.; 47,8 м² – 16 шт.; 47,9 м² – 7 шт.; 48,0 м² – 1 шт.; 48,1 м² – 31 шт.; 48,2 м² – 1 шт.; 48,4 м² – 15 шт.; 48,7 м² – 2 шт.; 48,9 м² – 17 шт.; 49,0 м² – 30 шт.; 50,4 м² – 7 шт.; 50,6 м² – 1 шт.; 51,0 м² – 8 шт.; 51,1 м² – 8 шт.; 54,1 м² – 14 шт.; 54,3 м² – 4 шт.; 54,9 м² – 30 шт.

Трехкомнатных квартир 94 штуки, в том числе:

64,7 м² – 14 шт.; 65,1 м² – 2 шт.; 65,3 м² – 2 шт.; 66,4 м² – 30 шт.; 91,6 м² – 7 шт.; 92,1 м² – 1 шт.; 92,3 м² – 7 шт.; 92,6 м² – 1 шт.; 93,4 м² – 7 шт.; 93,5 м² – 8 шт.; 94,2 м² – 7 шт.; 94,3 м² – 8 шт.

Нежилых помещений 3 штуки, в том числе:

44,6 м² – 1 шт.; 60,0 м² – 1 шт.; 98,1 м² – 1 шт.

Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам. Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.

3.3 Расчет стоимости совокупных затрат владения объектов – представителей жилой недвижимости различных потребительских свойств на первичном рынке г. Красноярск

Одним из важнейших направлений социально-экономических преобразований в Красноярске является реформирование и развитие

жилищной сферы, создающей необходимые условия для проживания и жизнедеятельности человека. Стратегической задачей функционирования данной отрасли является создание условий для устойчивого и эффективного экономического оборота жилищного фонда, в рамках которого удовлетворяются жилищные потребности граждан, поддерживаются и развиваются стандарты качества строительства и содержания жилья, воспроизводятся положительные импульсы для развития других секторов.

В этой связи представляет большой научно-практический интерес методическое моделирование управления стоимостью владения недвижимостью на протяжении всего жизненного цикла ее воспроизводства на примере особо приоритетного сегмента жилищного рынка именно на территории Красноярска. При этом важнейшей частью управления должна стать активная часть строительных затрат, которая может во многом сократить общие затраты владения недвижимостью собственника, но увеличить начальную стоимость ее приобретения.

В качестве объекта апробации предложенного методического подхода по оценке совокупной стоимости владения недвижимостью были выбраны проекты по потребительским характеристикам.

Таблица 3.3 – Исходные данные для расчета совокупных затрат

	ЖК «Лазурный»	ЖР «Южный берег»	ЖК «Белые росы»
Класс	Бизнес	Комфорт	Эконом
Площадь	23447,07	22923,56	19575,3
Стоимость объекта согласно проектной декларации	1 071 962,11	817 034 321 *1,183= 992530028,19	823 238 600
Стоимость возведения квадратного метра	45718,38	43297,38	42054,97
Коэффициент энергоэффективности	0,85	1,00	1,15
Класс зелени	0,7	0,85	1,00

В расчете стоимости совокупных затрат учтена эксплуатационная и инвестиционная составляющая для жилого дома. Расчет стоимости совокупных

затрат жилья выполнен с учетом исследования рынка недвижимости и тарифов на жилищно-коммунальные услуги. В таблице 1 представлены результаты расчета коэффициентов доступности для квартир ЖК «Лазурный», ЖР «Южный берег» и ЖК «Белые росы».

Таблица 3.4– Сводный расчет совокупной стоимости жизненного цикла жилого здания (СЖЦЗ)

Наименование	Ед. изм.	ЖК «Лазурный»	ЖР «Южный берег»	ЖК «Белые росы»
Единовременные затраты всего, в том числе:	руб.	1072764022,31	993336458,37	824040512,31
Единовременные затраты на ввод в эксплуатацию, руб.	руб.	1071962110,00	992530028,19	823238600,00
Единовременные затраты на утилизацию (снос), руб	руб.	801912,31	806430,18	801912,31
Коэффициент энергоэффективности (Ек)		0,85	1,00	1,15
Единовременные затраты с учетом поправок	руб.	911849418,96	993336458,37	947646589,16
Периодические затраты всего, в том числе:	руб.	1300209684,00	1163080570,00	1185193870,00
Расходы на коммунальные ресурсы	руб.	2037103,50	2195808,70	2231475,10
Расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД (30 лет), тыс. руб.	руб.	129912,64	130352,44	138912,64
Коэффициент «зелености»(Gk)	.	0,70	0,85	1,00
Периодические затраты с учетом поправок	руб.	910146778,80	988618484,50	1185193870,00
Сумма затрат жизненного цикла (СЖЦЗ) без поправок	руб.	2372973706,31	2156417028,37	2009234382,31
Сумма затрат жизненного цикла (СЖЦЗ), с учетом поправок	руб.	1821996197,76	1981954942,87	2132840459,16
Количество лет прогноза (до первого капитального ремонта)	руб.	50,00	50,00	50,00
Среднегодовая стоимость совокупных затрат жизненного цикла жилого здания (руб. в год) за весь объект	руб.	36439923,96	39639098,86	42656809,18
Площадь здания (общая или полезная)	кв.м.	23447,07	22923,56	19575,30
Стоимость совокупных затрат жизненного цикла жилого здания (СЖЦЗ), руб./кв.м./год	руб.	1554,14	1729,19	2179,11

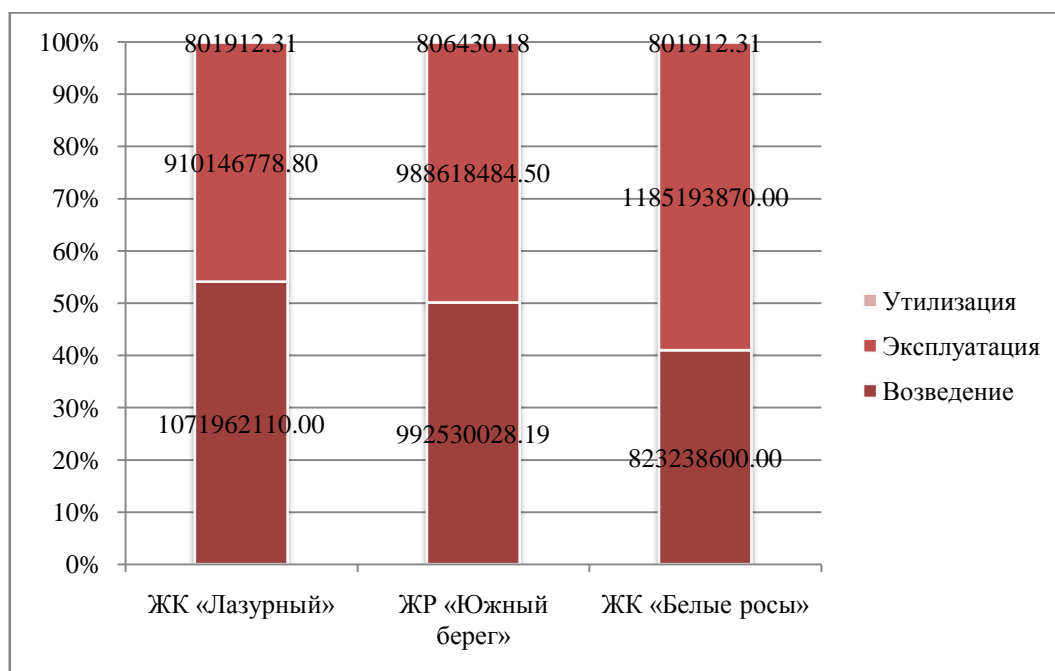


Рисунок 3.3 –Стоимость совокупных затрат

Из расчетов видно, что стоимость совокупных затрат на протяжении жизненного цикла жилого дома в ЖК «Лазурный», относившегося к классу «Бизнес» имеет наименьший эквивалент. Исходя из вышеуказанных данных можно сделать вывод, о том, что чем комфортабельнее жилье, тем меньше стоимость совокупных затрат на протяжении всего жизненного цикла жилой недвижимости за счет энергоэффективности и эксплуатационных затрат. При этом стоит заметить, что комфортное жилье не может быть доступным при сложившихся уровне доходов населения и уровне цен на первичном рынке жилой недвижимости.

В Красноярске появился первый Интернет ресурс, который позволяет посетителям самостоятельно определить класс их собственного жилья. На красноярском портале <http://www.domnavzletke.ru/business> появилась таблица, четко классифицирующая жилые объекты по специальным типам. Эконом-класс (социальное жилье), комфорт, бизнес и премиум класс – все это разновидности жилых домов и комплексов, построенных и строящихся в Красноярске. По сути, до сих пор местные специалисты пользовались именно

такой градацией, однако только сейчас каждый из сегментов получил четкое и структурированное описание.

Представленные на сайте критерии классификации жилья одобрены Союзом строителей Красноярского края.

Реализация методического подхода продуцирует процесс моделирования управления стоимостью объектов жилой недвижимости на основе:

- разработки системы четких объективных признаков идентификации объектов жилой недвижимости по отнесению к различным классам по потребительским характеристикам, например, разработка классификатора по степени комфорта создаваемой объектами пространственной жилой среды;
- внедрение классификатора объектов жилой недвижимости по степени комфорта создаваемой пространственной среды в практику жилищной сферы и сферы жилищного строительства;
- совершенствование разработанной «Методики расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат», с определением величины совокупных затрат на стадии эксплуатации в течение заданного срока применительно к конкретным жилым помещениям;
- информирование людей как потенциальных инвесторов и пользователей объектами жилой недвижимости о величине усредненных совокупных затрат, связанных с поддержанием всего здания в нормальном работоспособном состоянии на стадии эксплуатации в течении заданного срока и о величине их собственных будущих расходов как собственников конкретных жилых помещений.

Введение классификации жилья с учетом стоимости совокупных затрат на красноярском рынке недвижимости позволит сформировать определенные нормативы и правила, закладываемые при строительстве. Таким образом, при строительстве социального жилья или жилья бизнес-класса застройщик будет понимать, какие требования необходимо выполнить для того или иного типа объекта, соответственно, это создаст на рынке четкие ценовые категории.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основным видами объекта гражданских отношений в обществе выступают отношения по жилой недвижимости, которые включает в себя три основных правомочия: владение, пользование и распоряжение. Владение объектом недвижимости – это основанный на законе контроль над объектом, оно создает основу для двух других правомочий – пользования и распоряжения.

Жилая недвижимость представляет особую ценность для общества, так как жилище является материальным условием воспроизводства одного из факторов общественного производства людей – рабочей силы, тем самым выступает общественным благом. Как общественное благо жилая недвижимость определяется понятием «жилое помещение», имеющим количественные и качественные характеристики, которые выступают на рынке жилой недвижимости в качестве объектов сделок купли-продажи и/или аренды и представляет экономическую ценность. Сделки осуществляются на каждом этапе жизненного цикла объекта жилой недвижимости.

Экономическая ценность объекта жилой недвижимости формирует потребительскую стоимость объекта жилой недвижимости, оценка которой проводится конкретными людьми исходя из существующего и возможного профиля использования на основе качественных физических характеристик и финансово-экономических параметров, наблюдаемых в предшествующей период функционирования объекта и прогнозируемых в будущем. Потребительская стоимость объекта жилой недвижимости формируется под влиянием текущей рыночной стоимости с учетом стоимости совокупных затрат владения, связанных приобретением и использованием объекта жилой недвижимости.

Проведенные автором исследования по поводу владения, пользования и распоряжения объектами жилой недвижимости показали, что существует необходимость в управлении стоимостью объектов жилой недвижимости. Для этого может быть применен расчет стоимости совокупных затрат жизненного

цикла жилой недвижимости, которые связаны с характеристиками жилых помещений, включающих конструктивные и объемно-планировочные решения, потребительские качества, срок эксплуатации, степень износа, а также местные особенности окружения жилого здания и придомовой территории и внешнее окружение.

Для моделирования управления стоимостью владения объектов жилой недвижимости следует использовать «Методику расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат», которая официально утверждена и введена в действие решением Совета Национального объединения проектировщиков РФ от 4 июня 2014 г.

Главная задача расчета стоимости жизненного цикла здания заключается в оценке совокупной стоимости проектного решения будущего эффективного здания, которая позволит обеспечивать низкую стоимость владения за весь период жизненного цикла объекта. Конечным критерием оценки эффективного здания является приведенная стоимость владения, равная отношению совокупной стоимости к его плановому периоду эксплуатации.

При расчете стоимости жизненного цикла стоит учесть, что на качество оценки влияет набор ценообразующих факторов, воздействие которых позволяет достигать необходимого результата, которые должны быть положены в основу системы управления стоимостью жилой недвижимости.

На данный момент методические подходы оценки собственности не позволяют управлять стоимостью совокупных затрат на различных этапах жизненного цикла объектов жилой недвижимости. Перед собственниками объектов недвижимости стоит сложная задача – обеспечение положительного изменения уровня доходности объекта недвижимости, максимизации его стоимости, при сохранении и развитии его материально-технических свойств в долгосрочной перспективе. Решение данной задачи невозможно без управления стоимостью объекта жилой недвижимости, адаптации его к изменившимся условиям рынка, на основе анализа факторов оказывающих влияние на стоимость объекта, а также модернизации его процесса управления.

Задачи управления стоимостью объекта недвижимости по стадиям жизненного цикла существенно отличаются друг от друга. В процессе создания основной упор делается на минимизацию затрат по объекту недвижимости при соблюдении всех нормативных и технических требований, а также контроль сроков выполнения работ по предпроектной стадии, в процессе проектирования и строительства. В процессе использования ключевым фактором является прирост стоимости для решения материальных задач собственника.

После проведенного обзора и изучения работ отечественных и зарубежных ученых, был рассмотрен методический подход расчета стоимости владения недвижимостью по совокупным затратам (S_{vld}). Предполагается, что приведенная стоимость владения недвижимостью (S_{vld}) функционирует через три подсистемы девелопмента: земельный девелопмент (DL), девелопмент строительный (DH), эксплуатационный девелопмент (DM). В свою очередь каждая подсистема предполагает функции-этапы, которые в сумме будут давать совокупную стоимость владения недвижимостью.

Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу) позволяет решить вопрос рационального использования объекта недвижимости с целью получения определенных выгод от его использования. В чем будет выражаться эта выгода, определяет собственник, а задачей управляющего является поиск и оптимизация всех ресурсов объекта и построение схемы их использования с максимальной отдачей.

На данный момент в Красноярский край занимает II место в СФО по вводу жилья – в регионе было введено 1200,5 тыс.кв.м общей площади, что составляет 14% от объема всего федерального округа. Проведенный анализ ценовой ситуации на рынке свидетельствует о том, что цена за квадратный метр имеет прямую зависимость от месторасположения объекта.

Результатом анализа ценовой ситуации г. Красноярска является выбор объектов представителей по различным потребительским характеристикам. В расчете стоимости совокупных затрат учтена эксплуатационная и

инвестиционная составляющая для жилых домов. Расчет стоимости совокупных затрат жилья выполнен с учетом исследования рынка недвижимости и тарифов на жилищно-коммунальные услуги. Представлены результаты расчета стоимости совокупных затрат для домов ЖК «Лазурный», ЖР «Южный берег» и ЖК «Белые росы».

Исходя из расчета стоимости совокупных затрат объектов представителей г. Красноярска можно сделать вывод, о том, что чем комфортабельнее жилье, тем меньше стоимость совокупных затрат на протяжении всего жизненного цикла за счет энергоэффективности и минимизации эксплуатационных затрат. При этом стоит заметить, что комфортное жилье не может быть доступным при сложившихся уровне доходов населения и уровне цен на первичном рынке жилой недвижимости.

Развитие методики расчета совокупных затрат жизненного цикла жилой недвижимости с учетом потребительских характеристик позволит информировать покупателей как потенциальных инвесторов и пользователей объектами жилой недвижимости о величине усредненных совокупных затрат, связанных с поддержанием всего здания в нормальном работоспособном состоянии на стадии эксплуатации в течении заданного срока и о величине их собственных будущих расходов как собственников конкретных жилых помещений.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- 1 Гражданский кодекс Российской Федерации. В 4 ч. Ч. 1 [Электронный ресурс]: федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ ред. от 26.06.2007. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
- 2 Гражданский кодекс Российской Федерации. В 4 ч. Ч. 2 [Электронный ресурс]: федер. закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ ред. от 30.11.2011. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
- 3 Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2014) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
- 4 Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» [Электронный ресурс]: от 28.01.2006 №47 (ред. от 25.03.2015) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
- 5 Томас, Н. Стратегия и тактика ценообразования / Н. Томас; – Изд. 3-е – СПб.: Пи-тер, 2004. – 572 с.
- 6 Шмидт, И.А. Методический подход к определению экономической ценности объектов рынка жилой недвижимости [Электронный ресурс] : / И.А. Шмидт // Вестник Белгород. ун-та кооперации, экономики и права. 2011. – № 4. – с. 298–306. Режим доступа: <http://elibrary.ru>.
- 7 Шмидт И.А. Влияние некоторых технологий строительства на экономическую ценность жилья [Электронный ресурс] : / И.А. Шмидт // Вестник НГУЭУ. – 2012. – № 4. – с. 62-68. Режим доступа: <http://elibrary.ru>.

8 Комфортность [Электронный ресурс] : Мир климата. – Режим доступа: <http://www.mir-klimata.info>.

9 Асаул, А.Н. Карасев, А.В. Экономика недвижимости. [Электронный ресурс] : учеб. Пособие / А.Н. Асаул А.Н, А.В. Карасев // – М.: МИКХиС, 2001. – Режим доступа: <http://www.aup.ru>.

10 Трухина, Н.И. Формирование рыночных механизмов управления объектами недвижимости в жилищной сфере [Электронный ресурс] : / Н.И. Трухина // Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. – 2006. – № 4. – с. 45-48. Режим доступа: <http://elibrary.ru>.

11 Методику расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат: официальное издание / МАИФ. – Москва, Национальное объединение проектировщиков, 2014, 72 с.

12 Баронин С.А., Гребенщиков В.С., Янков А.Г. Оценка совокупной стоимости владения жилой недвижимостью в жизненных циклах зданий как перспективный инструмент управления энергоэффективностью [Электронный ресурс] : /С.А. Баронин, В.С. Гребенщиков, А.Г. Янков // Градорегулирование и управление ЖКК . – 2015. – № 3. – с. 36-40. – Режим доступа: <https://elibrary.ru>.

13 Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

14 Аналитический обзор рынка жилой недвижимости г. Красноярск за 2016 год [Электронный ресурс]. – Портал Arevera.ru – Режим доступа: <http://www.arevera.ru>.

15 Единая классификация проектов многоквартирных жилых новостроек по качеству (ЕК МЖН) [Электронный ресурс]: – Москва, 2012. – Режим доступа: http://www.fondrgs.ru/files/docs/Edinaya_klassifikaciya1.pdf

- 16 Fanning, D. Life Cycle Costing: How to calculate life cycle costs and total ownership Cost / D. Fanning. – Create Space Independent Publishing Platform, – 2014. – 68 p
- 17 Bull, J.W. Life Cycle Costing: For the Analysis, Management and Maintenance of Civil Engineering Infrastructure / J.W. Bull. – Whittles Publishing, 2013. – 240 p.
- 18 Patil D. Life Cycle Cost Analysis of building components / D. Patil. – L.C.C.A.:LAP LAMBERT Academic Publishing, 2011. – 160 p.
- 19 ISO 15686-5:2008(E)Buildings and constructed assets — Service-life planning —Part 5: Life-cycle costing.
- 20 Boussabaine A. Cost Planning of PFI and PPP Building Projects / A. Boussabaine. – Routledge, 2006. – 336 p.
- 21 Dewulf, G. Blanken, A. Strategic Issues in Public-Private Partnerships / Dewulf G., BlankenA. – Wiley-Blackwell, 2012. – 186 p.
- 22 Бенуж, А.А. Подшиваленко, Д.М. Оценка совокупной стоимости жизненного цикла здания с учетом энергоэффективности и экологической безопасности. / А.А. Бенуж, Д.М. Подшиваленко, // Промышленное и гражданское строительство – № 10 – 2014 . –43-46 с.
- 23 Казейкин, В.С., Баронин, С.А., Янков, А.Г. Экспертиза стоимости совокупного владения недвижимостью в контрактах жизненных циклов при управлении энергоэффективностью. /В.С. Казейкин , С.А. Баронин С.А., А.Г. Янков//Строительство и недвижимость: экспертиза и оценка.– Прага-Москва. 2012. – с. 264–269.
- 24 О техническом регулировании[Электронный ресурс]: федер. закон от30.12.2002 № 184-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
- 25 Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»[Электронный ресурс]: федер. закон от 23.11.2009 г. №

261-ФЗ// Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

26 Технический регламент о требованиях пожарной безопасности[Электронный ресурс]: федер. закон от 22.06.2008 № 123-ФЗ// Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

27 Технический регламент о безопасности зданий и сооружений [Электронный ресурс]: федер. закон от 30.12. 2009 № 384-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

28 О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд[Электронный ресурс]: федер. закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ// Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

29 Стерник Г.М. Методика среднесрочного прогнозирования развития рынка жилья города (региона) / Г.М. Стерник // Имущественные отношения в РФ». – №8 (131). – 2012.

30 Официальная статистика: Красноярскстат – Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю – Режим доступа: http://krasstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/krasstat/ru.

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Сибирский федеральный университет»

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА

660049, Красноярск, пр. Свободный, 79/10, тел.(3912) 2-912-820, факс (3912) 2-912-773
E-mail: bik@sfu-kras.ru

ОТЧЕТ

о результатах проверки в системе «АНТИПЛАГИАТ»

Автор: Хомич Дарья Николаевна

Заглавие: Развитие методических подходов к управлению стоимостью жилой недвижимости

Вид документа: Магистерская диссертация

По результатам проверки оригинальный текст составляет 72,04%

<i>Источник</i>	<i>Коллекция / модуль поиска</i>	<i>Ссылка на источник</i>	<i>Доля в отчете</i>	<i>Доля в тексте</i>
Вестник Иркутского Государственного Технического Университета.	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=16623	0,09	1,1
Жилищное право в вопросах и ответах : учебно-практическое пособие	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=8950	0,01	0,77
Жилищное право: учебно-мет одический комплекс	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=6164	0	0,72
Вестник Иркутского Государственного Технического Университета.	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=16613	0	0,39
Курс эколого-экономического анализа. Учебное пособие	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=17243	0	0,37
Вестник магистратуры. №1 (16) , 2013	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=15587	0,37	0,37
Траектории реформирования российской экономики. Материалы Международного экономического симпозиума, посвященного 50-летию экономического факультета ТГУ. Томск, 16	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=18064	0	0,25
Мир науки, культуры, образов ания. № 3 (40), июнь 2013	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=17617	0	0,2
Технический регламент о безо пасности зданий и сооружений	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=10305	0,06	0,2
Вестник Иркутского Государственного Технического Университета.	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=16648	0,19	0,19
Траектории реформирования российской экономики. Материалы Международного экономического симпозиума, посвященного 50-летию экономического факультета ТГУ. Томск, 16	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=18065	0	0,18

<i>Источник</i>	<i>Коллекция / модуль поиска</i>	<i>Ссылка на источник</i>	<i>Доля в отчете</i>	<i>Доля в тексте</i>
Молодые ученые в решении актуальных проблем науки. Сборник статей студентов, аспирантов и молодых ученых по итогам Всероссийской научно-практической конференции, посвященной 80-летию СибГТУ, 13	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=15743	0	0,16
Экономика города : учебное пособие	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=8517	0	0,15
Экономика недвижимости. Учебное пособие	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=19048	0,02	0,15
Инженерное оборудование высотных зданий	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=12046	0	0,11
Гражданское право. Учебник. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. Обязательственное право. Полный курс	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=8210	0	0,1
Экономика предприятия. Учебник. Практикум	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=17273	0	0,06
Коммерческая недвижимость как объект инвестирования	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=9641	0	0,06
Сборник нормативно-правовых актов по открытию для постоянной эксплуатации железнодорожных путей общего и необщего	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=19181	0	0,06
Теория и практика инновационного развития: федеральный, региональный и муниципальный аспекты. Материалы Всероссийской научно-практической конференции, 5 мая 2011 г. В	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=14989	0	0,06
	citations		0,51	0,51
120339	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=120339	0,07	1,8
259220	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=259220	0,6	1,05
221256	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=221256	0,04	0,87
214436	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=214436	0,11	0,86
253184	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=253184	0,01	0,76
251815	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=251815	0,02	0,64
227409	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=227409	0	0,5
142975	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=142975	0,15	0,48
225894	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=225894	0,45	0,45

<i>Источник</i>	<i>Коллекция / модуль поиска</i>	<i>Ссылка на источник</i>	<i>Доля в отчете</i>	<i>Доля в тексте</i>
Курс эколого-экономического анализа	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=59583	0	0,37
210157	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=210157	0	0,29
Оценка недвижимости: учебник	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=59612	0	0,29
234833	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=234833	0	0,23
237518	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=237518	0	0,23
Кадастровая оценка недвижимости	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=96128	0	0,13
220009	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=220009	0	0,13
62565	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=62565	0	0,11
62922	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=62922	0	0,07
61120	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=61120	0	0,06
59614	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=59614	0	0,06
Ягудин, Руслан Викторович диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Санкт	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01004000000/rsl01004168000/rsl01004168174/rsl01004168174.pdf	0,39	1,03
Скоблицкая, Юлия Александровна диссертация ... кандидата архитектуры : 05.23.21 Москва 2013	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01006000000/rsl01006715000/rsl01006715208/rsl01006715208.pdf	0,08	0,93
Евстафьева, Елена Михайловна диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.12 Ростов-на-Дону 2003	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01002000000/rsl01002617000/rsl01002617765/rsl01002617765.pdf	0	0,69
Борисенко, Анна Вячеславовна Современные правовые проблемы : диссертация ... кандидата юридических наук : 12.00.03 Волгоград 2002	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01002000000/rsl01002326000/rsl01002326374/rsl01002326374.pdf	0,01	0,66
Дубнюк, Елена Николаевна диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Пенза 2013	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01006000000/rsl01006706000/rsl01006706274/rsl01006706274.pdf	0,02	0,6
Евстифеев, Владимир Александрович диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00. 10 Орел 2004	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01003000000/rsl01003299000/rsl01003299019/rsl01003299019.pdf	0	0,58
Поляков, Михаил Иванович диссертация ... кандидата юридических наук : 12.00.03 Москва 2006	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01003000000/rsl01003027000/rsl01003027021/rsl01003027021.pdf	0	0,58
Козырь, Юрий Васильевич диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Москва 2003	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01002000000/rsl01002341000/rsl01002341246/rsl01002341246.pdf	0	0,58

<i>Источник</i>	<i>Коллекция / модуль поиска</i>	<i>Ссылка на источник</i>	<i>Доля в отчете</i>	<i>Доля в тексте</i>
Гладкова, Маргарита Владимировна диссертация ... кандидат экономических наук : 08.00.05 Санкт-Петербург 2007	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01003000000/rsl01003383000/rsl01003383526/rsl01003383526.pdf	0,09	0,58
Сергеева, Светлана Андреевна диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.12 Орел 2011	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01005000000/rsl01005111000/rsl01005111631/rsl01005111631.pdf	0	0,56
Макарычев, Владимир Николаевич диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Москва 2009	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01004000000/rsl01004356000/rsl01004356640/rsl01004356640.pdf	0,09	0,54
Трухина, Наталья Игоревна диссертация ... доктора экономических наук : 08.00.05	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01003000000/rsl01003391000/rsl01003391827/rsl01003391827.pdf	0,51	0,51
Токарев, Анатолий Григорьевич диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Санкт-Петербург 2006	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01002000000/rsl01002975000/rsl01002975905/rsl01002975905.pdf	0	0,5
Лиджиева, Кермен Анатольевна диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Пенза 2011	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01004000000/rsl01004972000/rsl01004972731/rsl01004972731.pdf	0	0,46
Немченко, Андрей Вячеславович диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 Санкт-Петербург 2006	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01003000000/rsl01003010000/rsl01003010825/rsl01003010825.pdf	0	0,41
Чистяков, Георгий Юрьевич на примере Санкт-Петербурга : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Санкт	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01004000000/rsl01004903000/rsl01004903174/rsl01004903174.pdf	0	0,38
Коняева, Елена Ивановна диссертация ... кандидата технических наук : 05.13.01	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01004000000/rsl01004722000/rsl01004722432/rsl01004722432.pdf	0	0,34
Бушков, Андрей Юрьевич диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Рязань 2005	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01002000000/rsl01002816000/rsl01002816189/rsl01002816189.pdf	0	0,33
Гунько, Станислав Александрович диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Волгоград 2007	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01003000000/rsl01003328000/rsl01003328680/rsl01003328680.pdf	0	0,31
Ковалева, Юлия Владимировна диссертация ... кандидата юридических наук : 12.00.03 Краснодар 2011	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01004000000/rsl01004926000/rsl01004926418/rsl01004926418.pdf	0	0,31
Методика расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат Общие положения Методики	internet	http://p.120-bal.ru/doc/10347/index.html	8,02	8,15
Сборник конференции_2015 (часть 2)	internet	http://www.tsuab.ru/upload/files/additional/Proceedings_conference_Tomsk_part_2_file_5880_5419_7437.pdf	3,3	4,1

<i>Источник</i>	<i>Коллекция / модуль поиска</i>	<i>Ссылка на источник</i>	<i>Доля в отчете</i>	<i>Доля в тексте</i>
http://media/ejournal/articles/2013/TGU_4_74.pdf	internet	http://pnu.edu.ru/media/ejournal/articles/2013/TGU_4_74.pdf	1,98	1,98
Сборник конференции _2015 (часть 2) (10/13)	internet	http://www.tsuab.ru/upload/files/additional/Proceedings_conference_Tomsk_part_2_file_5880_5419_7437.pdf#10	0,2	1,48
Диплом: Оценка объекта жилой недвижимости - текст диплома. Скачать бесплатно. Рефератбанк	internet	http://referatbank.ru/referat/preview/12310/diplom-ocenka-obekta-zhiloy-nedvizhimosti.html	1,99	1,99
УПРАВЛЕНИЕ СТОИМОСТЬЮ НЕДВИЖИМОСТИ - тема научной статьи по жилищно-коммунальному хозяйству, домоводству и бытовому обслуживанию, читать бесплатно текст научно-исследовательской работы в электронной библиотеке КиберЛенинка	internet	http://cyberleninka.ru/article/n/upravlenie-stoimostyu-nedvizhimosti	2,5	2,67
	internet	http://av-ue.ru/avenue.php?p=qwaliti.htm	1,81	1,95
№2	internet	https://www.swsu.ru/izvestiya/serieseconomy/archiv/2_2014.pdf	0,82	1,95
Факторы, влияющие на стоимость недвижимости	internet	http://knowledge.allbest.ru/economy/2c0a65625b2ad78a4c43b88421206c37_0.html	0,76	1,77
Анализ потребительских свойств и местонахождения жилого дома	internet	http://knowledge.allbest.ru/construction/3c0a65635a2ac68b4d53a88421206c26_0.html	1,75	1,75
Материалы Четвертой Всероссийской научно-практической конференции с международным участием	internet	http://tsuab.ru/upload/files/additional/Investiciistroitelstvo_i_nedvizhimost_file_116_40_3198	1,3	1,66
Таблица Расходы на текущий (плановый) ремонт общего имущества в МКД (30 лет), тыс.	internet	http://p.120-bal.ru/doc/10347/index.html?page=6	0,81	0,29
Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник для	internet	http://spbgasu.ru/documents/docs_186.pdf#1	0	0,17
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов (1/2)	internet	http://mydocx.ru/3-84101.html#1	0,9	0,01
ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ОБЪЕКТ КУПИ-ПРОДАЖИ - Сейчас.py	internet	http://www.lawmix.ru/comm/3324	0,63	0,91
Жилое помещение как объект гражданских прав	internet	http://www.dslib.net/civil-pravo/zhiloe-pomewenie-kak-obekt-gr-azhdanskih-prav.html	0,65	0,83
Асаул А. Н. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы / А. Н. Асаул, Д. А. Гордеев, Е. И. Ушакова. - СПб.: СПбГАСУ, 2016. - 116 с.	internet	http://www.nsuem.ru/edu/library/Electronic_library/Asaul/Razvitiye_rynka_jiloi_nedvijimosti.pdf	0,59	0,78
Скачать № 1-1/2016	internet	http://aeterna-ufa.ru/sbornik/IN-16-1-1.pdf	0,7	0,77

<i>Источник</i>	<i>Коллекция / модуль поиска</i>	<i>Ссылка на источник</i>	<i>Доля в отчете</i>	<i>Доля в тексте</i>
Doc2All.ru - МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ НА ОСНОВЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ОБЩЕСТВЕННОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	internet	http://doc2all.ru/article/18092013_130801_dubnjuk	0	0,57
Методология формирования эффективной системы мониторинга в управлении городской жилищной недвижимостью - тема научной работы, скачать автореферат диссертации по экономике бесплатно, 08.00.05 - специальность ВАК РФ (2/2)	internet	http://economy-lib.com/metodologiya-formirovaniya-effektivnoy-sistemy-monitoringa-v-upravlenii-gorodskoy-zhilischnoy-nedvizhimostyu#2	0,06	0,4
61940	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=61940	0,83	1,36
41084	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=41084	1,13	1,23
54546	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=54546	0	0,9
61744	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=61744	0	0,8
61831	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=61831	0	0,78
41090	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=41090	0	0,75
54544	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=54544	0	0,64
71452	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=71452	0	0,56
61076	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=61076	0,08	0,43
58733	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=58733	0	0,42
1038	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=1038	0	0,37
61743	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=61743	0	0,3
55160	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=55160	0,12	0,28
12934	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=12934	0	0,23
48413	lan	http://e.lanbook.com/journal/issue.php?p_f_journal=2170&p_f_year=2012&p_f_issue=4	0,13	0,13
41074	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=41074	0	0,13
72227	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=72227	0	0,11
54666	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=54666	0	0,08
64815	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=64815	0,01	0,04
53609	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=53609	0	0,03

Частично оригинальные блоки: 27,96%
Оригинальные блоки: 72,04%
Заемствование из белых источников: 0,51%
Итоговая оценка оригинальности: 72,56%

Подготовлено автоматически с помощью системы «Антиплагиат»
дата: 27.06.2017



РАЗВИТИЕ МЕТОДИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К УПРАВЛЕНИЮ СТОИМОСТЬЮ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Руководитель к.э.н, доцент кафедры ПЗиЭН Саенко И.А.

Выполнила: студентка СФ15-02 Хомич Д.Н.





ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Цель

Развитие методических подходов к решению проблем управления стоимостью совокупных затрат объектов жилой недвижимости на основе их потребительских характеристик.



Задачи

исследование характеристик и свойств объектов жилой недвижимости	изучение управления стоимостью объектов жилой недвижимости	исследование факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости	исследование методических подходов к управлению стоимостью объектов жилой недвижимости	исследование формирования стоимости по этапам жизненного цикла	исследование формирования стоимости на основании дифференциации объектов по потребительским характеристикам	исследование ценовой ситуации на первичном рынке жилой недвижимости г. Красноярска	изучение и анализ объектов – представителей жилой недвижимости потребительских свойств на первичном рынке г. Красноярска	расчет стоимости совокупных затрат владения объектами жилой недвижимости различных потребительских свойств на первичном рынке г. Красноярска
--	--	---	--	--	---	--	--	--



ОБЪЕКТ И ПРЕДМЕТ ИССЛЕДОВАНИЯ

Объект исследования

- стоимость объектов жилой недвижимости.

Предмет исследования

- управление стоимостью объектов жилой недвижимости на основе их потребительских характеристик.

Рабочая гипотеза

- исследования состоит в том, что управление стоимостью объектов жилой недвижимости позволит собственникам владеть информацией о совокупных затратах владения на протяжении всего жизненного цикла объекта, а профессиональным участникам готовить объекты жилой недвижимости для определенных категорий покупателей.

Научный результат исследования

- заключается в расчете стоимости совокупных затрат объектов жилой недвижимости, дифференцированных по потребительским характеристикам.



Характеристики объектов жилой недвижимости

Физические характеристики

качество строительства и эксплуатации

наличие коммунальных услуг

функциональная пригодность

привлекательность

комфорт

Физические параметры

площадь

размеры

форма

материал постройки

год постройки или реконструкции

этажность

Архитектурно-строительные характеристики

стиль

планировка

конструкции

объемно-планировочные показатели



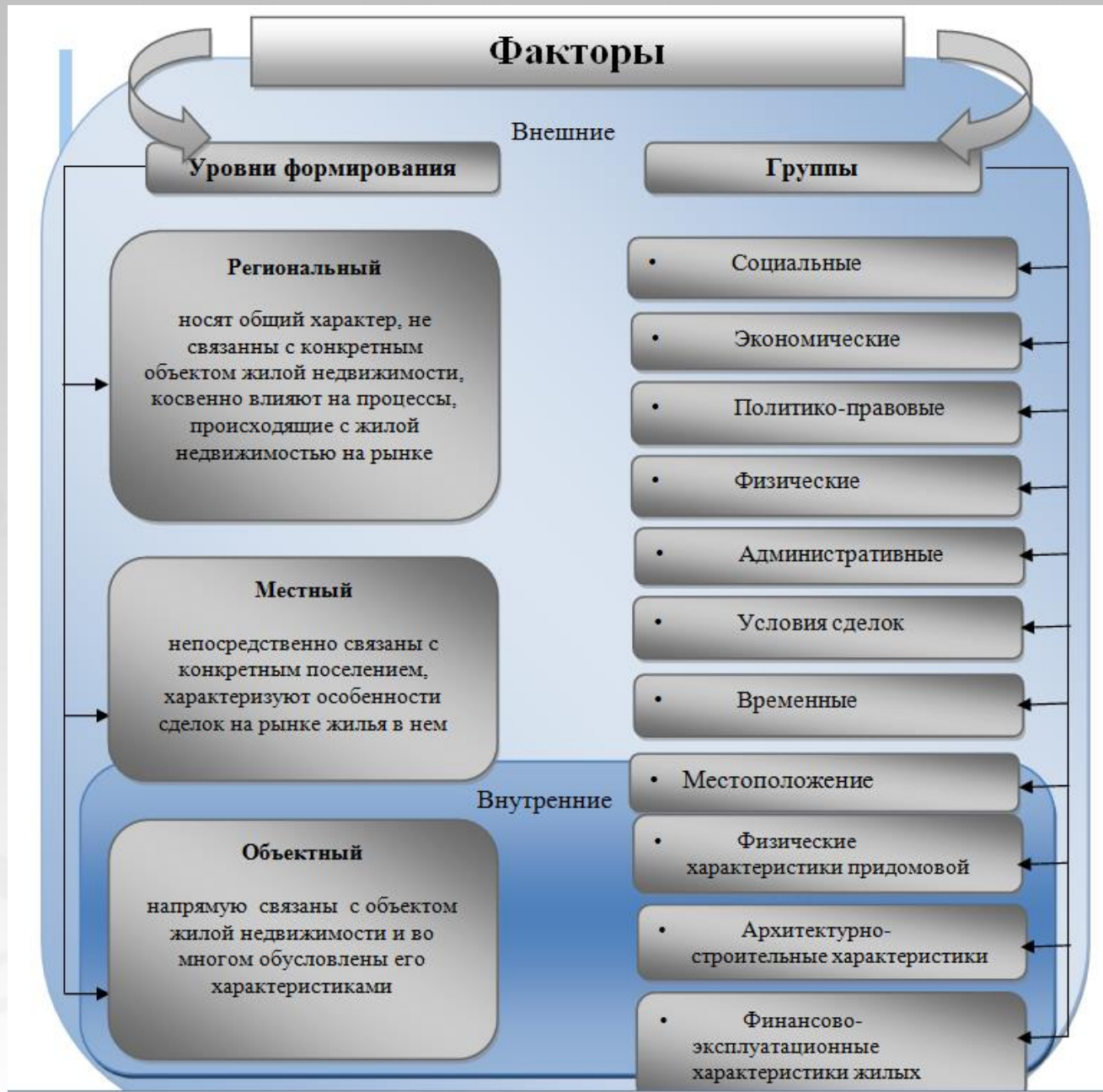
ЖИЗНЕННЫЕ ЦИКЛЫ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА, ЗДАНИЯ, ОБЪЕКТА ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ И ИХ ВЗАИМОСВЯЗЬ





Периоды жизненного цикла здания в соответствии с методикой расчета жизненного цикла совокупных затрат объекта собственности







МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

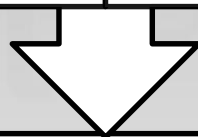
Затратный подход - стоимость объекта недвижимости = затраты на строительство - износ + стоимость земельного участка

метод сравнительной
единицы (удельной
стоимости)

поэлементный метод

сметный метод

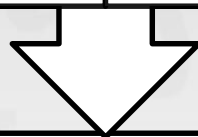
индексный метод



Доходный подход - стоимость объекта недвижимости = стоимость будущих доходов от его использования

метод капитализации (прямой капитализации)

метод дисконтирования денежных потоков



Сравнительный подход - стоимость объекта недвижимости не может превышать стоимости аналогичных объектов с идентичными характеристиками

метод валового

рентного мультипликатора метод

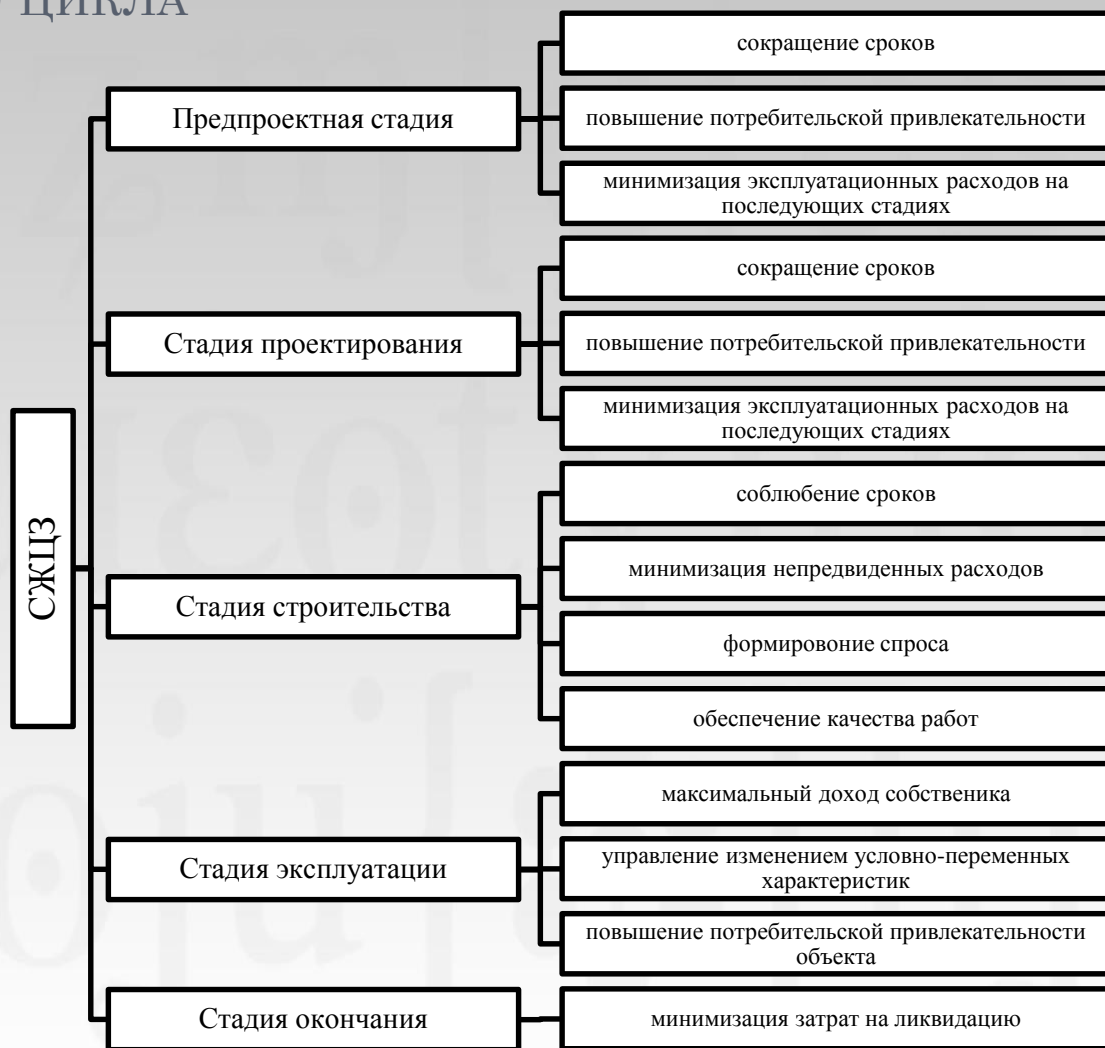


Сущность управления стоимостью объектов жилой недвижимости



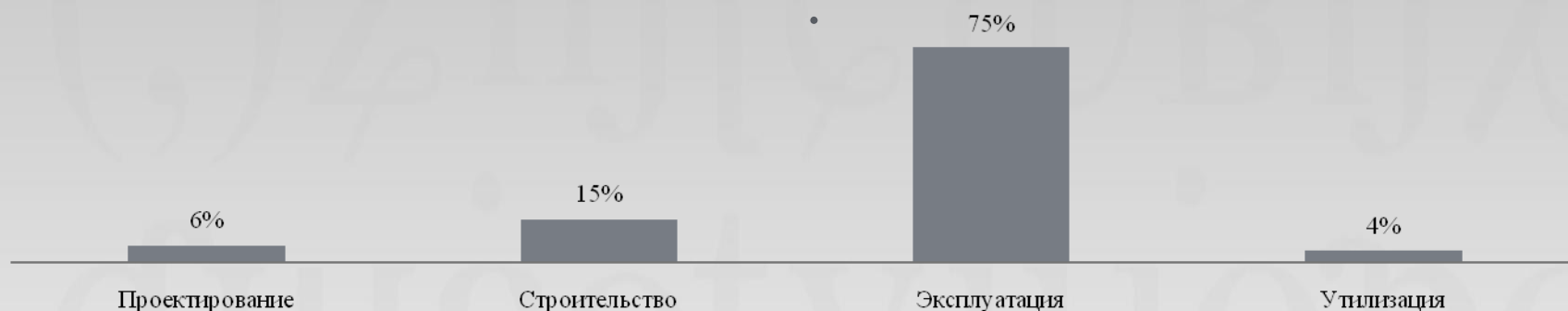


Задачи управления стоимостью объекта на различных стадиях жизненного цикла





Формирования стоимости по этапам жизненного цикла



земельный
девелопмент
(DL) + девелопмент
строительный
(DH) + эксплуатаци
онный
девелопмент
(DM) = приведенна
я стоимость
владения
недвижимос
тью (S_{vld})

$$S_{vld}^1 = \frac{S_1(f_{(DL)}) + S_2(f_{(DH)}) + S_3(f_{(DM)})}{S_{общ}}$$
$$S_{vld} = \frac{\sum_{i=1}^3 S_i(f_{(Di)})}{(1+r)^n \cdot S_{общ}}$$
$$S_{vld} = \frac{\sum_{i=1}^3 S_i(f_{(Di)})}{(1+r)^n \cdot S_{общ}}$$

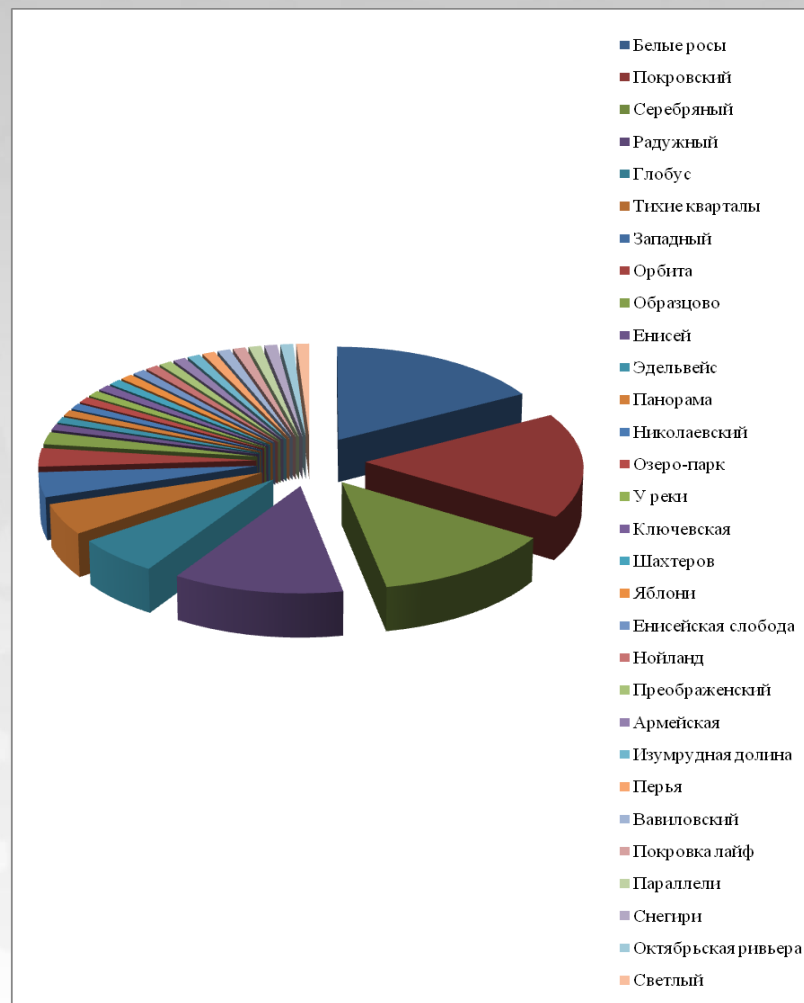
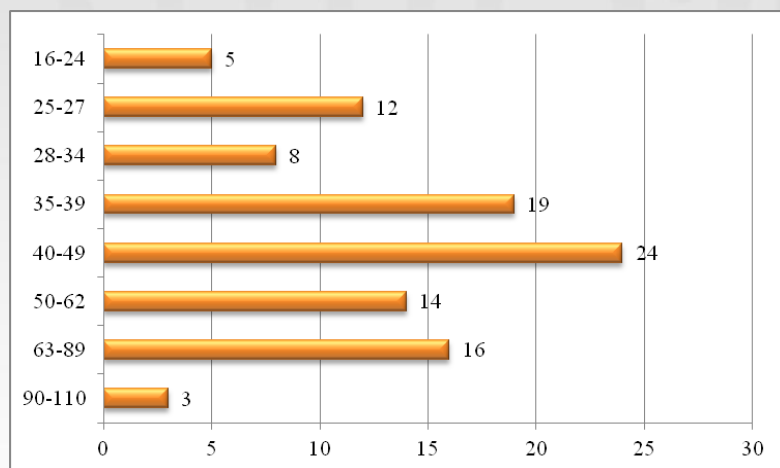
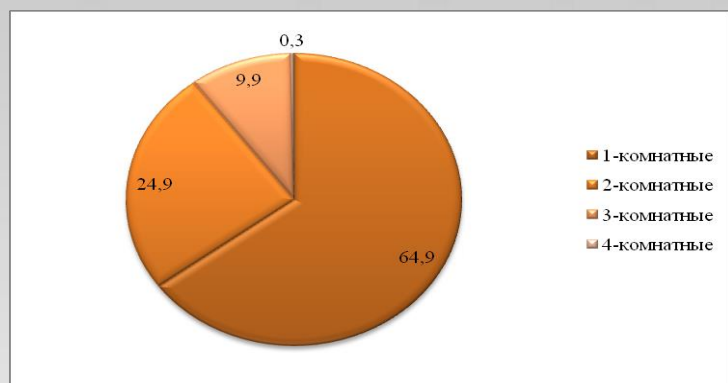


Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)





Исследование ценовой ситуации на первичном рынке жилой недвижимости г. Красноярска





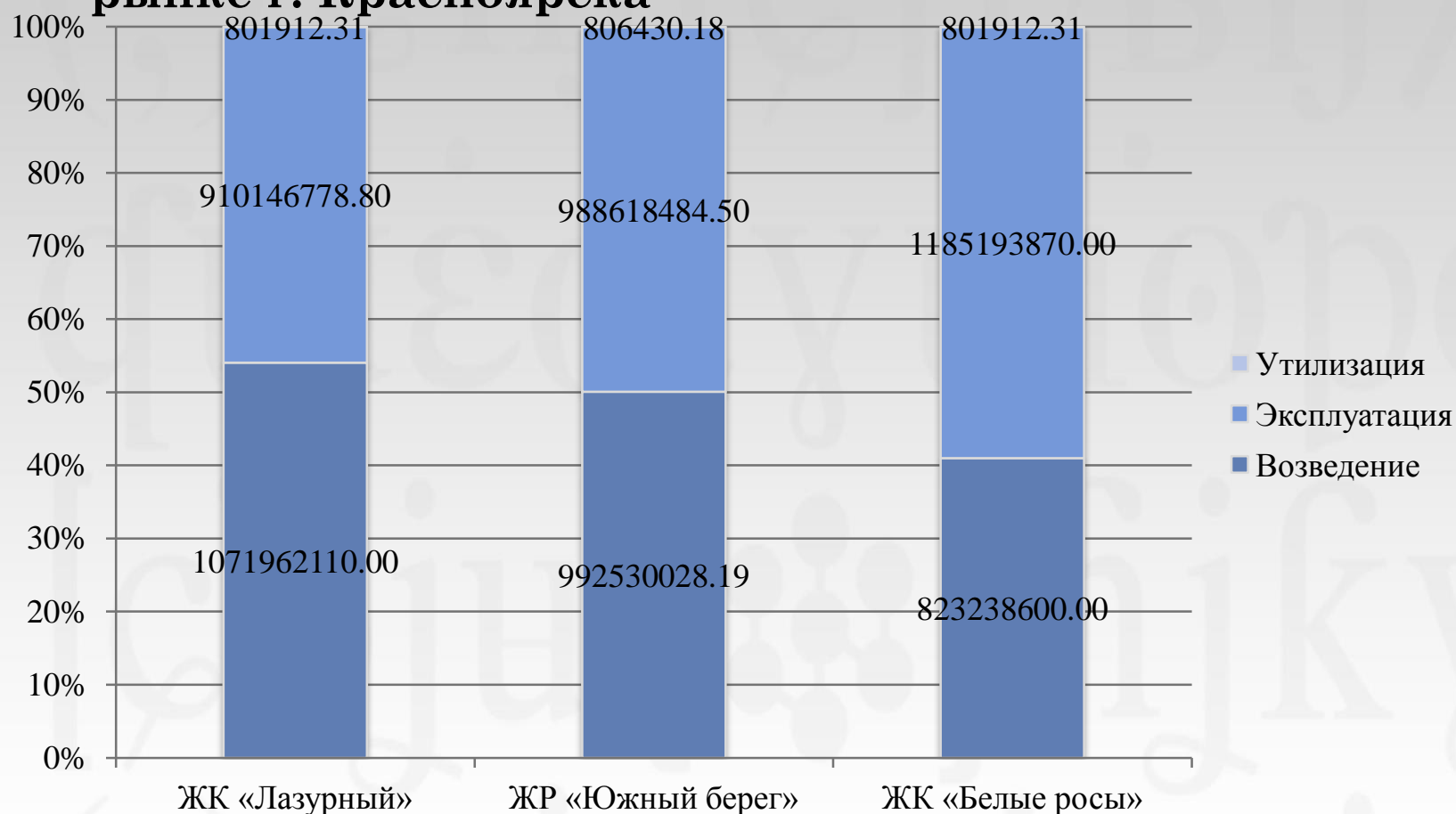
ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ - ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РАЗЛИЧНЫХ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ СВОЙСТВ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ Г. КРАСНОЯРСКА

	ЖК «Лазурный»	ЖР «Южный берег»	ЖК «Белые росы»
Класс	Бизнес	Комфорт	Эконом
Площадь	23447,07	22923,56	19575,3
Стоимость объекта согласно проектной декларации	1 071 962,11	817 034 321 *1,18 3= 992530028,19	823 238 600
Стоимость квадратного метра	45718,38	43297,38	42054,97
Коэффициент энергоэффективности	0,85	1,00	1,15
Класс зелени	0,7	0,85	1,00





○ **Расчет стоимости совокупных затрат владения объектами –представителей жилой недвижимости различных потребительских свойств на первичном рынке г. Красноярск**





НАУЧНЫЕ ТРУДЫ

- - Статья: «Анализ чувствительности факторов, влияющих на стоимость объектов жилой недвижимости» // Инвестиции, строительство и недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики. Часть 1. //Материалы шестой всероссийской научно-практической конференции с международным участием, 10-13 марта 2016 года в 1 ч. под ред. Т.Ю. Овсянниковой .– Томск: Изд-во Том.гос.архит-строит.ун-та, 2016, стр.294-298
- - Статья: «Прогнозирование средней стоимости квадратного метра многоквартирных жилых домов в красноярском крае» // Сборник статей международной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Перспективы - 2016», г. Красноярск: Издательство «Сибирский федеральный университет», 2016.
- - Статья «Особенности и проблемы оценки и управления стоимостью памятников истории и культуры»//Успехи современной науки.2016. - №12 (3). – С.11-17 (ВАК)
- - Статья «Особенности и парадигма управления стоимостью объектов жилой недвижимости»//Фундаментальные исследования. 2017 - №3 . – С.205-211 (ВАК)